



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 304]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जुलाई 22, 2016/आषाढ़ 31, 1938

No. 304]

NEW DELHI, FRIDAY, JULY 22, 2016/ASADHA 31, 1938

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण****अधिसूचना**

मुंबई, 14 जुलाई, 2016

सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कोचीन पत्तन न्यास से पत्तन भूमि के पट्टा किराये के संशोधन हेतु प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/58/2015-सीओपीटी

कोचीन पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जून 2016 के 21वें दिन पारित)

यह मामला पत्तन भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. सीओपीटी से संबंधित भूमियों के मौजूदा पट्टा किराये इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/33/2007-सीओपीटी दिनांक 4 मई 2010 द्वारा अनुमोदित किए गए थे। उक्त आदेश अधिसूचना सं. 160 दिनांक 11 जून 2010 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। अनुमोदित पट्टा किराये भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू किए गए थे। इस प्रकार, मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 11 जुलाई 2015 को समाप्त हो गई थी।

2.2. सीओपीटी के अनुरोध के आधार पर, आदेश दिनांक 05 नवम्बर 2015 द्वारा मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 31 दिसम्बर 2015 तक अथवा सीओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रशुल्क प्रस्ताव के आधार पर संशोधित पट्टा किराये की अधिसूचना के लागू होने की तारीख तक, जो भी पहले हो, विस्तारित की गई थी।

3.1. सीओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 11 नवम्बर 2015 के कवर के अधीन जुलाई 2015 में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए संशोधित महापत्तनों हेतु भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के आधार पर पत्तन भूमियों के पट्टा किरायों के संशोधन हेतु प्रस्ताव दाखिल किया था। सीओपीटी द्वारा प्रस्ताव में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i) पत्तन ने बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए पड़ोसी पत्तन में भूमि के मूल्यांकन हेतु यथा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता मै0 किटको लि0, कोच्चि (केरल सरकार का उपक्रम) नियुक्त किया था। मूल्यांकनकर्ता ने 17 अक्टूबर 2015 को अंतिम रिपोर्ट, 21 अक्टूबर 2015 को रिपोर्ट का परिशिष्ट सं. 1 और 31 अक्टूबर 2015 को परिशिष्ट-2 जमा किया था।
- (ii) (क) जनवरी 2014 में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश (एलपीजी), 2014 और एमओएस द्वारा जुलाई 2015 में संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(क) (i) से (v) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि भूमि आबंटन समिति सामान्य तौर पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए यहां नीचे उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लेती है। यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाएं।
  - (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो।
  - (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।
  - (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
  - (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।
  - (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान किया जा सकता है।
- (ख) मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट जमा करते समय निम्नलिखित उल्लेख किया था:-
  - (i) खंड 13 (क)(i) के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य क्षेत्र में भूमि मूल्य के राज्य सरकारों के रेडी रिकनर के अनुसार निर्धारित किया जा सकता है; तथापि, भूमि की यह श्रेणी व्यवहार्य नहीं है क्योंकि पत्तन क्षेत्र के चारों ओर समान विशेषताओं की भूमि पट्टे के लिए उपलब्ध नहीं है।
  - (ii) खंड 13 (क)(ii) के अनुसार, बाजार मूल्य पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर के आधार पर निर्धारित किया जा सकता है। परन्तु व्यावहारिक रूप से इस तरह के भूमि लेनदेन की पहचान करना असंभव है और लेनदेन सामान्य तौर पर मार्गदर्शन मूल्य से कम पर किए जाते हैं।
  - (iii) खंड 13 (क)(iii) के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य समान लेनदेनों हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई है। परन्तु पिछले तीन वर्षों की स्कैनिंग से यह प्रकट हुआ है कि कोई भी लेनदेन समान नहीं है। प्रत्येक की अपनी विशेषताएं हैं। सबसे बड़ा लेनदेन सीमेंट बर्थ के लिए था, जोकि प्रोक्सिमिटी तथा अतुलनीय कारोबार विशिष्ट मद की वजह से तुलनीय नहीं है।
- (iii) अतः, पत्तन भूमि का मूल्यांकन करने के लिए मूल्यांकनकर्ता ने बाजार विश्लेषण के संयोजन के आधार पर अपना निर्णय दिया था, अनुसूची में यथा दिए गए किरायों के उपयुक्त संशोधन पर पहुंचने के लिए यह आयकर पद्धति, मांग तथा आपूर्ति स्थिति, थोक मूल्य सूचकांक हलचलों और सीओपीटी के लिए विशिष्ट शर्तों के अधीन है।
- (iv) सीओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में यथा दिए गए मै0 किटको लि0 द्वारा जमा की गई रिपोर्ट के मुख्य आकर्षण नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-
  - (क) कोचीन पत्तन की विलिंग्डन आइलैंड, वालारपादम, पुथुवड़ीपन, फोर्ट कोच्चि, बोलगट्टी, एरणाकुलम टैंकर बर्थ, एरणाकुलम-जीआईडीए, एरणाकुलम-पाच्छालम, एरणाकुलम-थेवारा (सीएसएल), थेवारा फेरी और पालुरुथी में भूमि संपदा है।
  - (ख) उपर्युक्त भूमि महापत्तन न्यास अधिनियम (एमपीटी), 1963 से सीओपीटी के पास आई थी और केरल सरकार तथा भारत सरकार के साथ त्रिपक्षीय करार हुआ था।

- (ग) भूमि के प्रत्येक टुकड़े की स्थिति विभिन्न स्थानों पर सीओपीटी के प्रतिनिधियों की मदद से पहचान की गई है। सीओपीटी के मास्टर प्लान प्रावधानों पर विचार करते हुए, कारोबार का मुख्य क्षेत्र भंडारगृह, वाणिज्यिक, आतिथ्य आदि रूप में पहचान किया गया है। इन गतिविधियों के लिए भूमि का उच्चतम और सर्वोत्तम प्रयोग अध्ययन किया गया है और सामान्यतः इन कारोबार के लिए निवेश पर प्रतिलाभ बाजार सर्वेक्षण के माध्यम से अध्ययन किया गया है।
- (घ) सीओपीटी के पास उच्चतम एवं सर्वोत्तम उपयोग के साथ-साथ मास्टर प्लान में परिकल्पित अन्य उपयोगों के लिए 30/60 वर्षों की अधिकतम अवधि के लिए भूमि को पट्टे पर देने का अधिकार है। मूल्यांकन का प्रयोजन संपदा किरायों में संशोधन करने के लिए वर्तमान बाजार मूल्य का अनुमान लगाना है। पत्तन की भूमि से जुड़े अधिकार पर विचार करते हुए, लागत दृष्टिकोण पर विचार नहीं किया गया है, मूल्यांकन आय दृष्टिकोण (जिसके लिए बाजार अध्ययन भी किया गया है) और थोक मूल्य सूचकांक पद्धति (डब्ल्यूपीआई) में किया गया है जिसे नीचे स्पष्ट किया गया है:—

(i) **आय दृष्टिकोण:**

बाजार परिस्थितियों में दी गई विषय संपत्ति में विशिष्ट ब्यायज के स्वामित्व से विपथित की जाने वाली भविष्य आय के लिए अधिकारों की वर्तमान कीमत का अनुमान लगाने की पद्धति है।

सीओपीटी से संबंधित भूमि फ्री होल्ड आधार पर उपलब्ध नहीं है और केवल 30/60 वर्षों के लिए लीजहोल्ड आधार पर ही दी जा सकती है। पत्तन की भूमि के मूल्यांकन को इस तरह नहीं देखा जा सकता जैसे वाणिज्यिक भूमि का मूल्यांकन उसी स्थान पर हुआ हो। कारण यह कि भूमि का उपयोग सीमित है और मूल्य अनलाकिंग संभव नहीं है क्योंकि भूमि हस्तांतरणीय नहीं है। इन कारकों पर विचार करते हुए, आय दृष्टिकोण के अधीन मूल्य किरायों के संशोधन के लिए अंगीकृत नहीं किए जा सकते।

(ii) **थोक मूल्य सूचकांक पद्धति (डब्ल्यूपीआई)**

एक वर्ष में डब्ल्यूपीआई में प्रतिशत वृद्धि उस वर्ष में मुद्रास्फीति की दर देती है। सीओपीटी भूमि के मूल्यांकन के संबंध में, विभिन्न विचार हैं जिनपर मूल्यांकन के प्रयोजन के लिए लिया जाना है और यह केवल चालू बाजार परिदृश्य तक ही सीमित नहीं है। आय दृष्टिकोण के अलावा जोकि मूल्य पर पहुंचने के लिए उपयोग किया गया है, सीओपीटी से संबंधित भूमि के मूल्य के परिकलन के लिए आधार रूप में सभी घटकों हेतु डब्ल्यूपीआई पर विचार किया गया है।

थोक मूल्य सूचकांक वित्तीय वर्ष 2010-11 से वित्तीय वर्ष 2014-15

वर्ष	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
सभी घटक	143.32	156.13	167.62	177.64	181.19

उपर्युक्त आंकड़ों के आधार पर, 2010-11 और 2014-15 के बीच डब्ल्यूपीआई में 26.42 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। डब्ल्यूपीआई में 26.42 प्रतिशत वृद्धि पत्तन भूमि के मूल्यांकन में अधिकतम वृद्धि रूप में अंगीकृत की गई है। पत्तन भूमि के मूल्यांकन के लिए, किटको ने अनुशंसा की थी कि मूल्य में वृद्धि को जिस वर्ष में पिछला मूल्यांकन किया गया था उस वर्ष के संदर्भ में थोक मूल्य सूचकांक में भिन्नता की अधिसूचना दिनांक 8-8-2013 के आधार पर प्रशुल्क निर्धारण के लिए टीएमपी दिशानिर्देशों के आधार पर 60 प्रतिशत सूचकांकन की सीमा तक सूचकांकित की जाए। उपर्युक्त आधार पर डब्ल्यूपीआई में भिन्नता 15.82 प्रतिशत परिगणित होती है।

- (iii) (क) इस प्रकार मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के मूल्यांकन में 15.82 प्रतिशत वृद्धि की अनुशंसा की थी और प्राधिकरण द्वारा मई 2010 आदेश में पट्टा किराया अनुमोदित किया गया था।
- (ख) वर्तमान में आधार पट्टा किरायों (11/7/2010) में 9.81 प्रतिशत (संचयी 2 प्रतिशत की दर से) की वृद्धि की गई है। 2 प्रतिशत संचयी वार्षिक वृद्धि पर विचार करते हुए वित्तीय वर्ष 2015-16 के दौरान मौजूदा पट्टा किरायों की तुलना में प्रस्तावित पट्टा किरायों में केवल 5.47 प्रतिशत की वृद्धि होगी।
- (ग) मूल्यांकनकर्ता ने एसईजेड क्षेत्र में पट्टाधारियों को विस्तारित छूटों को कन्सीड करते हुए एसईजेड के अधीन भूमि हेतु गैर-एसईजेड की प्रस्तावित बाजार दर में 15 प्रतिशत वृद्धि का प्रस्ताव किया गया है।
- (घ) पट्टा किराया नई श्रेणी “आतिथ्य” के लिए बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से प्रस्तावित किया गया है।

- (v) (क) सीओपीटी ने बताया है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार उपाध्यक्ष, सचिव, एफए एंड सीएओ (आई/सी), यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता (आई/सी) को शामिल करते हुए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया था। एलएसी ने, 17 अक्टूबर

2015 को हुई अपनी बैठक में मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्ट का मूल्यांकन करने के बाद और विस्तृत बातचीत के बाद, भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी और मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुझाए गए संपदा किरायों हेतु संपदा किरायों के लिए दरमान का प्रस्ताव किया था।

- (ख) एलएसी ने रिपोर्ट में बताया है कि प्रत्येक श्रेणी में पट्टा किराये भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ख) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से निर्धारित किए गए हैं।
- (ग) इस प्रकार, समिति ने अपनी अंतिम रिपोर्ट द्वारा मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाया गया बाजार मूल्य अंगीकृत करने का निर्णय लिया था और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड सं. 13 (ख) के अनुसार अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाए गए पट्टा किराये के आधार पर भूमि के पट्टा किरायों के लिए दरमान का प्रस्ताव किया था।
- (vi) मई 2010 आदेश में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टा किराया और मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत को लेने के बाद और एलएसी की अनुशंसा के आधार पर विभिन्न प्रयोजनों के लिए विभिन्न स्थानों पर पत्तन भूमि के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे दिए गए हैं:-
- (क) (i) विभिन्न पत्तन भूमि के लिए मई 2010 आदेश में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टा किराया

(₹ में)

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/ कार्यालय (मंडारगृह प्रयोजनों से इतर)	मंडारगृह प्रयोजन	विशेष आवास प्रयोजन
		प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष	प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष	प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष	प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष
1	विलिंग्डन आइलैंड	2667600	2223000	1778400	1667250
	" " - नौसेना एयरपोर्ट का लैंडिंग कोन	----	1444950	---	---
2	बलारपादम	3734640	3112200	2489760	2334150
	" " - एसईजेड क्षेत्र	4294836	3579030	2863224	---
3	पुथुव्यपीन	2578680	2148900	1719120	-----
	" " - एसईजेड क्षेत्र	2965482	2471235	1976988	-----
4	पल्लुरुथी - डीएलडी	---	---	---	1733940
	" " - वाटर फ्रंट	---	---	---	2098863
5	फोर्ट कोच्चि - होटल	---	2371200	---	1896960
	" " - लॉरेल क्लब	---	1185600	---	---
	" " - कस्टम्स	2845440	---	---	---
	" " - घाट	2845440	---	---	---
6	बोलगट्टी	---	3112200	2489760	2334150
7	एरणाकुलम - फोरशोर				
	" " - जीआईडी भूमि	---	3408600	2726880	2556450
	" " - पक्कालम	---	3408600	---	2726880
	" " - थेवरा	---	2667600	2134080	2000700

## (ii) विभिन्न पत्तन भूमियों हेतु सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया :

(राशि रु० में)

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप हेतु वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	वाणिज्यिक / कार्यालय (भंडारगृह प्रयोजन से इतर)	भंडारगृह प्रयोजन	विशेष आवास प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
		प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष				
1	विलिंग्डन आइलैंड फ्लाईंग फनेल क्षेत्र सहित	30,89,614	25,74,679	20,59,743	19,31,009	28,10,317
2	(क) वालारपादम – गैर एसईजेड क्षेत्र	43,25,459	36,04,550	28,83,641	एन.ए.	एन.ए.
	(ख) वालारपादम – एसईजेड क्षेत्र	49,74,279	41,45,233	33,16,185	एन.ए.	एन.ए.
3	(क) पुथुवपीन – गैर एसईजेड क्षेत्र	29,86,628	24,88,856	19,91,084	एन.ए.	एन.ए.
	(ख) पुथुवपीन – एसईजेड क्षेत्र	34,34,621	28,62,184	22,89,747	एन.ए.	एन.ए.
4	फोर्ट कोच्चि	32,95,588	27,46,324	एन.ए.	21,97,060	29,97,671
5	बोलघट्टी	एन.ए.	36,04,550	28,83,641	एन.ए.	39,34,443
6	(क) एरणाकुलम-जीआईडीए/पकालम	एन.ए.	39,47,841	एन.ए.	एन.ए.	43,09,152
	(ख) एरणाकुलम-कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड	एन.ए.	एन.ए.	24,71,692	एन.ए.	एन.ए.
	(ग) एरणाकुलम-थेवारा फेरी	40,16,499	30,89,614	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

- (ख) खुले स्थान, ढके हुए स्थान और कार्यालय के लिए ढके हुए स्थान हेतु मई 2010 आदेश में निर्धारित लाइसेंस शुल्क और सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क अंतिम रिपोर्ट एवं एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसा के आधार पर सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	स्थान	मई 2010 आदेश में निर्धारित लाइसेंस शुल्क रु० प्रति वर्ग मीटर अथवा उसका भाग प्रति माह	प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क रु० प्रति वर्ग मीटर अथवा उसका भाग प्रति माह (30 दिन) आबंटन की तारीख से
1	खुला स्थान	35	41
2	ढका हुआ स्थान	45	52
3	कार्यालय के लिए ढका हुआ स्थान	150	174
4	साउथ एण्ड रिकलमेशन (एसईआर) में खुला क्षेत्र	-	10

टिप्पणी: साउथ एण्ड रिकलमेशन क्षेत्र में खुला क्षेत्र मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा के अनुसार नई श्रेणी के रूप में शामिल किया गया है।

## (ग) विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु लाइसेंस शुल्क:

भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अधीन अंतरण क्षेत्र के लाइसेंसिंग को भी लाते हुए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पर विचार करते हुए, इसे किराया मान के प्रस्तावित सामान्य संशोधन में लाइसेंस आधार पर विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण और इसे संपदा किराया अनुसूची में स्थानांतरित करने हेतु प्रभारों से संबंधित अध्याय III अनुसूची 3.2.3 से हटाने का प्रस्ताव किया है। इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएएमपी/49/2011-सीओपीटी दिनांक 1 अप्रैल 2013 द्वारा अनुमोदित (लागत जमा पद्धति पर आधारित) दरमान के सामान्य संशोधन में निर्धारित कार्गो के भंडारण हेतु प्रभार और (एलपीजी, 2014 के अधीन बताए गए) कार्गो के भंडारण के लिए प्रस्तावित प्रभार नीचे दिए गए हैं:-

आदेश सं. टीएमपी/49/2011—सीओपीटी दिनांक 1 अप्रैल 2013 द्वारा अनुमोदित दरमान के मौजूदा सामान्य संशोधन में लाइसेंस आधार पर विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु प्रभार			संपदा अनुसूची के अधीन कार्गो के भंडारण हेतु प्रस्तावित प्रभार		
अवधि	प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु० में)		अवधि	प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु० में)	
	ढका हुआ स्टोरेज	खुला स्टोरेज		ढका हुआ स्टोरेज	खुला स्टोरेज
4 सप्ताह तक	12.50	10.00	8 सप्ताह तक	12.13	9.57
5वें से 8वें सप्ताह	18.75	15.00			
9वें सप्ताह से आगे	25.00	20.00	9वें सप्ताह से आगे	14.56	11.48

*[प्रशुल्क नीति, 2015 के अधीन अपने पत्र दिनांक 11 नवम्बर 2015 द्वारा दरमान के सामान्य संशोधन हेतु सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित दरमान, पत्तन ने कार्गो संबंधित प्रभारों के अधीन अनुसूची 3.2.3. से कार्गो के भंडारण प्रभारों को हटाने का प्रस्ताव किया है।]*

- (घ) सीओपीटी ने संपदा किरायों के लिए प्रस्तावित दरमानों में टीवी केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभारों और पाइपलाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभारों में 15.82 प्रतिशत की वृद्धि का प्रस्ताव किया है। मई 2010 आदेश में पाइपलाइनें और जून 2010 आदेश में टीवी केबल लाइनें बिछाने के लिए निर्धारित मार्गाधिकार प्रभार के सापेक्ष प्रस्तावित दरें नीचे दी गई हैं:-

क्र. सं.	विवरण	माप की इकाई	मई 2010 आदेश में यथा निर्धारित मार्गाधिकार प्रभार (रु० में)	प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभार दरें (रु० में)
1.	पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइन बिछाने के लिए	पाइपलाइन द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष	360	417
2.	टीवी केबल लाइनों के लिए	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग वार्षिक	3500	4054

#### टेलीफोन केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभार (नया प्रशुल्क)

- (ङ) 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में पाइपलाइनें/कन्वेयर बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी करने के लिए बृहत् निबंधन एवं शर्तों की मद सं. 3 के अनुसार, सुविधा क्षतिपूर्ति अथवा मार्गाधिकार प्रभारों का सभी पक्षों द्वारा भुगतान किया जाएगा। अतः सीओपीटी ने संपदा किरायों के अधीन प्रस्तावित दरमानों में अनुसूची 8.5 में टेलीफोन केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभारों के लिए नई प्रशुल्क मद शामिल करने का प्रस्ताव किया है जोकि नीचे दिया गया है:

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु० में)
1	टेलीफोन केबल लाइनों हेतु	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग वार्षिक	5000

- (च) **उप पट्टा: (नया शामिल)**

सीओपीटी ने संपदा किरायों के अधीन निम्नलिखित नई टिप्पणी शामिल करने का प्रस्ताव किया है:-

“एलपीजी 2014 के जारी किए जाने के समय वैध पट्टे वाले मौजूदा पट्टा धारक को उस प्रयोजन के लिए आगे किराये पर देने/आंशिक रूप से किराये पर लेने की अनुमति दी जा सकती है जिसके लिए इसे मूल रूप से आबंटित किया गया था। ऐसे आगे किराये पर देना भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगा और इसकी अनुमति देने से पहले, पत्तन को इस तथ्य के बावजूद उप पट्टे की सम्पूर्ण अवधि के लिए उप-पट्टाधारी से पट्टाधारी द्वारा प्रभारित किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा कि भूमि मूलतः अप्रकट आधार पर अथवा वार्षिक किराया आधार पर आबंटित की गई हो। पट्टा किराये के भुगतान और पट्टे के निबंधन एवं शर्तों के अनुपालन के लिए मूल: पट्टाधारी ही जिम्मेदार बना रहेगा।”

- (छ) **सामान्य टिप्पणियां:**

- (i) उपर्युक्त सभी आधार दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होंगी और 2 प्रतिशत के स्वतः वार्षिक संचयी वृद्धि के अधीन हैं।
- (ii) पट्टा किराये को शासित करने वाली सभी शर्तें समय-समय पर जारी पोत परिवहन मंत्रालय के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।

- (iii) लैंडवर्ड साइड और केवल जल के माध्यम से पत्तन द्वारा नहीं पहुंच पाने वाली भूमि के मामले में, अब्यूटिंग भूमि स्वामी को भूमि आबंटित करने के समय निकटतम वाणिज्यिक क्षेत्र के 3 गुना के समकक्ष वार्षिक पट्टा किराया वसूल करने का प्रस्ताव किया गया है।
- (iv) मासिक आधार पर आबंटित कार्यालय स्थान तथा ढके हुए स्थान हेतु ढके क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के लिए लागू दरें मासिक आधार पर प्रभारित कार्यालय/गोदाम प्रयोजनों हेतु पट्टे पर आबंटित निर्मित स्थान पर भी लागू की जाएगी।

3.2. सीओपीटी ने बताया है कि संपदा किराये-अध्याय VIII हेतु प्रस्तावित दरमान एक बार टीएमपी द्वारा अनुमोदित किया गया है, यह 27 जुलाई 2015 को जमा किए गए दरों के सामान्य संशोधन हेतु प्रस्ताव के अध्याय VIII में विनिर्दिष्ट दरों का स्थान लेगा।

3.3. संशोधित पट्टा किराये का प्रस्ताव 21 अक्टूबर 2015 को हुई बैठक में बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था और कोचीन के पत्तन के न्यास बोर्ड ने संकल्प सं. 144 द्वारा संपदा किरायों के लिए नए दरमान के निर्धारण हेतु टीएमपी को इसे भेजने के लिए प्रस्ताव अनुमोदित किया था।

3.4. पत्तन ने भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट, न्यासी बोर्ड के अनुमोदन, मौजूदा तथा प्रस्तावित दरमानों की तुलनात्मक स्थिति की प्रति भेजी थी।

3.5. आदेश दिनांक 04 मई 2010 में अनुमोदित पट्टा किरायों की तुलनात्मक स्थिति, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 11 जुलाई 2015 को पट्टा किरायों और पट्टा किरायों की प्रस्तावित दर को नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

(राशि ₹ में)

क्र.सं.	संपत्ति प्रकार	उपयोग	आदेश 4 मई 2010 के अनुसार पट्टा किराये (11 जून 2010 को अधिसूचित)	2 प्रतिशत वृद्धि कारक लागू करने के बाद 11 जुलाई 2015 को पट्टा किराये (2015-16)	प्रस्तावित पट्टा किराया	11 जुलाई 2015 को प्रचलित पट्टा किरायों में वृद्धि का %
1	2	3	4	5	6	7
1	विलिंग्डन आइलैंड					
	भंडारगृह		1778400	1963497	2059743	4.90
	वाणिज्यिक क्षेत्र		2223000	2454372	2574679	4.90
	विशेष आवास		1667250	1840779	1931009	4.90
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि		2667600	2945246	3089614	4.90
	नौसेना एअरपोर्ट का लैंडिंग कोन		1444950	1595342	वाणिज्यिक क्षेत्र के साथ आमेलित	---
	आतिथ्य			0	2810317	---
2	वलारपादम					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	2489760	2748896	2883641	4.90
		एसईजेड	2863224	3161231	3316185	4.90
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	3112200	3436120	3604550	4.90
		एसईजेड	3579030	3951538	4145233	4.90
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	3734640	4123344	4325459	4.90
		एसईजेड	4294836	4741846	4974279	4.90
	विशेष आवास	गैर एसईजेड	2334150	2577090	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
3	पुथुवपिन					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	1719120	1898047	1991084	4.90
		एसईजेड	1976988	2182754	2289747	4.90
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	2148900	2372559	2488856	4.90
		एसईजेड	2471235	2728443	2862184	4.90
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	2578680	2847071	2986628	4.90
		एसईजेड	2965482	3274132	3434621	4.90
4	(i) पल्लुरुथी - डीएलडी					
	विशेष आवास		1733940	1914410	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
	(ii) पल्लुरुथी - वाटरफ्रंट					
	विशेष आवास		2098863	2317314	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
5	(i) फोर्ट कोच्चि - होटल					

		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	2371200	2617996	2746324	4.90
		विशेष आवास	गैर एसईजेड	1896960	2094397	2197060	4.90
		आतिथ्य		---	---	2997671	---
	(ii)	फोर्ट कोच्चि - लारेल क्लब					
		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	1185600	1308998	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
	(iii)	फोर्ट कोच्चि - कस्टम्स					
		वाटर फ्रंट के साथ भूमि		2845440	3141596	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
	(iv)	फोर्ट कोच्चि - घाट					
		वाटर फ्रंट के साथ भूमि		2845440	3141596	3295588	4.90
6		बोलगाट्टी					
		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	3112200	3436120	3604550	4.90
		भंडारगृह	गैर एसईजेड	2489760	2748896	2883641	4.90
		विशेष आवास	गैर एसईजेड	2334150	2577090	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
		आतिथ्य	गैर एसईजेड	---	---	3934443	---
7	(i)	एरणाकुलम - जीआईडीए भूमि					
		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	3408600	3763370	3947841	4.90
		भंडारगृह	गैर एसईजेड	2726880	3010696	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
		विशेष आवास	गैर एसईजेड	2556450	2822527	हटाया गया है	---
		आतिथ्य	गैर एसईजेड	---	---	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	नया
	(ii)	एरणाकुलम - पक्कालम					
		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	3408600	3763370	3947841	4.90
		विशेष आवास	गैर एसईजेड	2726880	3010696	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
		आतिथ्य	गैर एसईजेड	---	---	4309152	नया
	(iii)	एरणाकुलम - थेवारा					
		वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	2667600	2945246	3089614	4.90
		भंडारगृह	गैर एसईजेड	2134080	2356197	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
		विशेष आवास	गैर एसईजेड	2000700	2208934	प्रशुल्क मद हटा दी गई है	---
		वाटर फ्रंट के साथ भूमि	गैर एसईजेड	---	---	4016499	---
	(iv)	एरणाकुलम - कोचीन शिपयार्ड लि0					
		भंडारगृह	गैर एसईजेड	---	---	2471692	---

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, सीओपीटी प्रस्ताव दिनांक 11 नवम्बर 2015 की प्रति सीओपीटी द्वारा अपने ईमेल दिनांक 24 नवम्बर 2015 द्वारा और हमारे पत्र दिनांक 10 दिसम्बर 2015 द्वारा विषय प्रस्ताव पर उनकी टिप्पणियाँ, यदि कोई हों, मांगने के लिए संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों को परिचालित किया गया था। सीओपीटी ने, दरमानों के सामान्य संशोधन हेतु प्रस्ताव अग्रेषित करते समय, लाइसेंस आधार (अध्याय-III के अधीन खंड 3.2.3) पर विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु प्रभारों को अलग करने और इसे संपदा किरायों में शामिल करने का प्रस्ताव किया है। इसलिए, कार्गो संबंधित उपयोक्ताओं से भी विचार-विमर्श किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों तथा पट्टाधारियों से प्राप्त हुई टिप्पणियाँ सीओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 24 फरवरी 2016 द्वारा प्रत्युत्तर दिया था।

5. सीओपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, सीओपीटी से हमारे पत्र दिनांक 22 जनवरी 2016 द्वारा अनुरोध किया गया था कि विभिन्न बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण 24 फरवरी 2016 तक भेजें। सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 24 फरवरी 2016 द्वारा सूचना/स्पष्टीकरण भेजे थे। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और उसपर सीओपीटी का प्रतिसाद नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	सीओपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर
<b>I.</b>	<b>सामान्य</b>	
(i)	मामले की कार्यवाही के दौरान, कोचीन पोर्ट लीज होल्डर्स एसोसिएशन (सीपीएलएचए) ने बताया है कि पट्टा किराये में पूर्ववर्ती संशोधन पर माननीय केरल उच्च न्यायालय के समक्ष याचिकाएं लंबित हैं और कि माननीय उच्च न्यायालय ने अंतरिम राहत प्रदान की है। मामला न्यायाधीन है। सीपीएलएचए ने अपने पत्र दिनांक 14 जनवरी 2016 (यहां प्रतिलिपि संलग्न की गई है) द्वारा 24 जुलाई 2015 पर डब्ल्यू.पी. (सी) सं. 16851/2014 (एफ) और 25 जुलाई 2015 को डब्ल्यू.पी. (सी) सं. 5974/2015 पर माननीय केरल उच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त अंतरिम आदेशों की सत्य प्रति भी अग्रेषित की थी। सीपीएलएचए पत्र दिनांक 14	सीओपीटी द्वारा उप पट्टाधारी से पट्टाधारी द्वारा संग्रहीत किराये के 50 प्रतिशत की दर से उपपट्टा लेवी की वसूली करने के खिलाफ कोचीन पोर्ट लीज होल्डर्स एसोसिएशन ने डब्ल्यू.पी. (सी) सं. 16851/2014(एफ) दाखिल किया था। सीओपीटी ने महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश, 2014 के आधार पर उपपट्टारी से पट्टाधारी द्वारा संग्रहीत किराये के 50 प्रतिशत की वसूली हेतु कार्यवाई की थी। माननीय केरल उच्च न्यायालय ने अपने अंतरिम आदेश दिनांक 03-07-2014 द्वारा 50 प्रतिशत की दर से उपपट्टे की वसूली पर रोक लगा दी थी और बाद में विस्तारित किया था। चूंकि यह एक नीतिगत मामला है, सीओपीटी न्यायालय में इस मामले का



	जनवरी 2016 की प्रतिलिपि संलग्न की गई है। इस संदर्भ में, कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) न्यायालय मामलों की मौजूदा स्थिति के बारे में संक्षिप्त रूप से दर्शाए। सीओपीटी यह भी स्पष्ट करे कि क्या पत्तन भूमि के पट्टा किराये के संशोधन हेतु मौजूदा प्रस्ताव सीपीएलएचए द्वारा दाखिल किए गए लंबित न्यायालय मामले द्वारा प्रभावित है।	मजबूती से विरोध कर रहा है। न्यायालय का अंतिम आदेश अभी तक लंबित है। इसके मद्देनजर, टीएमपी ने भी एलपीजी, 2014 में यथा-परिकल्पित उपपट्टा वसूली अनुमोदित की थी, इसे माननीय न्यायालय के अंतिम निर्णय के आधार पर ही प्रभावी बनाया जा सकता है।  कोचीन पोर्ट लीज होल्डर्स एसोसिएशन ने 1-4-2012 से लागू उनकी पट्टा शर्तों के आधार पर 1-1-1996 से पहले शुरू हुई वैध पट्टा अवधि वाले पट्टा धारकों पर लागू पट्टा किराये में वृद्धि के विरुद्ध डब्ल्यू.पी.(सी) सं. 5974/2015 (V) द्वारा माननीय केरल उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरा मामला दाखिल किया था। इसमें भी माननीय उच्च न्यायालय ने अंतरिम स्थगन आदेश दिनांक 25-02-2015 जारी किया था और बाद में विस्तारित भी किया था। इसलिए, संशोधित टीएमपी दर उन 82 पट्टाधारियों पर लागू की जा सकती है जो इस श्रेणी के अंतर्गत आते हैं, केवल रिट याचिका पर अंतिम फैसले के बाद ही। न्यायालय का अंतिम आदेश अभी तक प्रतीक्षित है।  स्पष्टीकरण कि क्या पट्टे के संशोधन हेतु मौजूदा प्रस्ताव इन न्यायालय मामलों की वजह से प्रभावित होगा अथवा नहीं। तथापि, दरों का लागू होना विवादित मामलों के अधीन न्यायालय के अंतिम निर्णय पर आधारित होगा।
(ii)	प्रपत्र-1 के लिए टिप्पणी सं. 1 पर यथा उल्लिखित, सीओपीटी यह पुष्टि करते हुए प्रमाणपत्र प्रेषित करे कि पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए उसका प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 2014 के महापत्तनों हेतु भूमि नीति – स्पष्टीकरण तथा संशोधन की पुष्टि करते हैं।	प्रमाणपत्र यह पुष्टि करते हुए कि पट्टा किराये निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव एमओएस द्वारा जारी 2014 के महापत्तनों हेतु भूमि नीति – स्पष्टीकरण तथा संशोधन दिनांक 17-7-2015 की पुष्टि करता है, सीओपीटी द्वारा संलग्न किया गया है।
(iii)	प्रपत्र-1 के लिए टिप्पणी सं. 2 में यथा उल्लिखित, सीओपीटी इस आशय का प्रमाणपत्र भेजे कि क्षेत्र-वार पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	इस आशय का प्रमाणपत्र कि क्षेत्र-वार पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है, सीओपीटी द्वारा संलग्न की गई है।
(iv)	यदि किसी मामले पर सीओपीटी का प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि नीति दिशानिर्देशों से विपश्चित होता है तो कृपया उसके ब्योरे तथा उसके कारण भेजें।	सीओपीटी द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देशों से कोई विपश्चन नहीं किया गया है।
(v)	सीओपीटी विभिन्न उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन की टिप्पणियों पर भी अपनी टिप्पणियां भेजे जोकि हमारे पत्रों दिनांक 21 दिसम्बर 2015 तथा 4 जनवरी 2016 द्वारा पहले ही अग्रेषित किए गए हैं।	विभिन्न उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन मै. बीपीसीएल, कोचीन स्टीमर एजेंट्स एसोसिएशन, कोचीन पोर्ट लीज होल्डर्स एसोसिएशन, परिसन इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0) द्वारा की गई टिप्पणियों पर टिप्पणियां, टीएमपी द्वारा दिनांक 21-12-2015 तथा 04-01-2016 द्वारा सीओपीटी को अग्रेषित की गई थीं।
(vi)	मामले की परामर्श कार्यवाही के दौरान, कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड (सीएसएल) ने सीएसएल को आबंटित निम्नलिखित भूमियों पर प्रस्तावित पट्टा किराये के संबंध में आपत्ति उठाई थी:	
(क)	सीओपीटी से सीएसएल द्वारा पट्टे पर लिए गए नौसेना एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन के अधीन आने वाले सीमित उपयोग के साथ 5.00 हैक्टेयर भूमि हेतु प्रस्तावित पट्टा किराये। वाणिज्यिक/कार्यालय हेतु “नौसेना एअरपोर्ट की लैंडिंग कोन भूमि” के अधीन आने वाली भूमि हेतु पट्टा किराया प्राधिकरण द्वारा विलिंग्डन आइलैंड हेतु लागू पट्टा किराये पर 65 प्रतिशत की दर से निर्धारित किया गया है अर्थात् $65\% \times \text{रु} 0.22,23,000 = \text{रु} 0.14,44,950$ / हैक्टेयर/वार्षिक। सीएसएल को नौसेना एअरपोर्ट हेतु लैंडिंग कोन पर आबंटित भूमि हेतु इसी दृष्टिकोण का अनुसरण किया जाए।	मै0 सीएसएल द्वारा उठाए गए बिन्दुओं के विरुद्ध सीओपीटी की टिप्पणियां पहले दी गई हैं।
(ख)	सीओपीटी द्वारा सीएसएल को पट्टे पर दिए गए “वॉटर बॉडी” के 15.00 हैक्टेयर – सीएसएल का अनुरोध इसके लिए शून्य पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु है। अथवा, विलिंग्डन आइलैंड में वाणिज्यिक/कार्यालय (भंडारगृह से इतर) हेतु भूमि पर यथा-लागू विलिंग्डन आइलैंड में बर्थ तथा बैक अप क्षेत्र के लिए वॉटर फ्रंटेज के साथ उक्त भूमि हेतु पट्टा किराया निर्धारित करना।	
(ग)	रिवलेम की गई 1.91 हैक्टेयर भूमि। यह भूमि 50 वर्षों से भी पहले शिपयार्ड परियोजना के हिस्से के रूप में सीएसएल द्वारा विकसित की गई थी और जिसके लिए सीएसएल पट्टा किराये का विशेष प्रशुल्क	

	जोकि टीएमपी द्वारा निर्धारित नहीं किया गया है, पहले ही एंजाय कर रहा है। सीएसएल ने कहा है कि सीएसएल द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय को उसके द्वारा प्रस्तुत किए गए अभ्यावेदन, जोकि निपटान के लए लंबित है, के मददेनजर इस मद को टीएमपी द्वारा वर्तमान संशोधन के दायरे से बाहर रखा जाना चाहिए।	
(घ)	सीओपीटी सीएसएल द्वारा उठाए गए बिन्दुओं के प्रत्येक बिन्दु पर टिप्पणियां भेजे। सीओपीटी पोत परिवहन मंत्रालय को 1.91 हैक्टेयर भूमि पर सीएसएल द्वारा उल्लिखित मामले, इस मामले में एमओएस के निर्णय, तथा इसकी मौजूदा स्थिति के संबंध में संक्षिप्त टिप्पणी भी भेजे। सीओपीटी यह भी स्पष्ट करे कि क्या मौजूदा प्रस्ताव में सीएसएल को आबंटित भूमि की उक्त श्रेणी का संशोधन शामिल है अथवा नहीं। यदि हां, तो सीओपीटी मौजूदा प्रशुल्क व्यवस्था तथा प्रस्तावित पट्टा किराया दर्शाए। भूमि की इस श्रेणी के लिए मांग किया गया संशोधन भी एमओएस के समक्ष सीएसएल द्वारा दाखिल किए गए अभ्यावेदन द्वारा प्रभावित नहीं होगा जोकि निपटान के लिए लंबित माना गया है।	सीओपीटी द्वारा जमा किए गए मौजूदा प्रस्ताव में मै0 सीएसएल को पट्टे पर दी गई 1.91 हैक्टेयर भूमि की दरों का संशोधन शामिल है। मंत्रालय द्वारा यथा-अनुमोदित, सीओपीटी उपर्युक्त भूमि हेतु भंडारगृह दर पर पट्टा किराये का दावा कर रहा है और इसलिए संशोधन भी अन्य मामलों की भांति 15.82 प्रतिशत वृद्धि के साथ भंडारगृह में प्रस्तावित किया गया है।
II.	<b>भूमि का मूल्य-निर्धारण:</b>	
(i)	पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश (एलपीजी), 2014 का खंड 13 विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के उच्चतम का चयन करे। यह देखा गया है कि एलपीजी में निर्धारित पांच कारकों में से, प्रस्ताव बताता है कि खंड 13(क) (i), (ii) और (iii) में दिए गए कारक के अनुसार भूमि का मूल्यांकन उद्धरित कारणों से साध्य नहीं है तथा प्रस्ताव केवल एक विकल्प अर्थात् 13(क)(iv) अर्थात् अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि का मूल्यनिर्धारण पर ही आधारित है। उक्त विकल्प में, हालांकि पत्तन के प्रस्ताव में उल्लेख किया गया है कि मूल्यांकनकर्ता ने आय पद्धति, मांग तथा आपूर्ति स्थिति और घटकों की थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) हलचल अंगीकृत की है, यह देखा गया है कि सभी क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्यनिर्धारण 2010-11 में 143.32 और 2014-15 में 181.19 के बीच डब्ल्यूपीआई वृद्धि पर विचार करते हुए आखिरकार विपश्चित किया गया है जोकि 26.42 प्रतिशत होता है तथा उसके 60 प्रतिशत अर्थात् 15.82 प्रतिशत पर विचार करते हुए 2013 के टीएमपी दिशानिर्देशों पर आधारित बताया गया है। भूमि के मूल्यनिर्धारण के लिए पत्तन द्वारा अंगीकृत उपर्युक्त दृष्टिकोण के संदर्भ में, निम्नलिखित बिन्दु स्पष्ट करें:	<p>भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए डब्ल्यूपीआई लेने हेतु विस्तृत कारण मूल्यनिर्धारण रिपोर्ट में एडनम के रूप में मै0 किटको से प्राप्त किए गए हैं जिसका ब्योरा नीचे दिया गया है तथा सीओपीटी द्वारा संलग्न भी किया गया है।</p> <p>(क) भारत सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तन भूमि के पट्टा किरायों की समीक्षा करने के लिए पांच विकल्प देते हैं।</p> <p>(ख) विभिन्न विकल्पों का प्रयोग करने में व्यावहारिक मुश्किलों तथा सभी विकल्पों पर विचार करने पर, सीओपीटी ने स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यनिर्धारण को लेने का निर्णय लिया था।</p> <p>(ग) पत्तन की भूमि के मूल्यनिर्धारण को उस तरह से नहीं देखा जा सकते जैसे उसी स्थान में वाणिज्यिक भूमि का मूल्यनिर्धारण क्योंकि भूमि के उपयोग हेतु सीमित अधिकार हैं और मूल्य अनलॉकिंग हेतु असमर्थता है क्योंकि भूमि पर लीजहोल्ड अधिकार हस्तांतरणीय नहीं हैं। इसलिए इसके मौजूदा उपयोग तथा जारी रखने को भूमि के मूल्य पर पहुंचने के समय ध्यान में रखा जाना चाहिए। इन कारकों पर विचार करते हुए, फ्रीहोल्ड पर तुलनात्मक संपत्ति मूल्य पत्तन भूमि पर लागू नहीं किए जा सकते।</p> <p>(घ) आय दृष्टिकोण, एक कार्यपद्धति जिसके अधीन भविष्य प्रतिलाभों का मौजूदा मूल्य डीसीएफ पद्धति के अधीन निर्धारित किया जाता है, 11 वर्षों के बाद मूल्यांकन, कोचीन पत्तन भूमि के मूल्यनिर्धारण हेतु वर्ष 2010 में अंगीकृत किया गया था। यह दृष्टिकोण जीआईडीए परियोजना, वालारपादम में आईसीटीटी और पुथुवपीन में एलएनजी परियोजना आदि के अधीन नए सड़क संपर्क के रूप में अवसंरचनात्मक वृद्धि के कारण सभी ओर दृश्य था के एक्सपोजेनसल मूल्य निर्धारण के लेखा पर मूल्यनिर्धारण संकल्पना में एबरेशन्स को ठीक करने के लिए आधार का मूल्यांकन करने के मददेनजर था। ये सभी कारक परियोजना मूल्यांकन में यथा-लागू 'साथ और बिना' आधार पर 2010 में किए गए मूल्यांकन हेतु सुविचार किए गए थे।</p> <p>चूंकि ये सभी परियोजनाएं 2010 में आय दृष्टिकोण के अधीन मूल्यनिर्धारण हेतु शुरू की गई हैं, इसलिए 2015 में भूमि के मूल्यनिर्धारण में भविष्य प्रतिलाभों का अनुमान लगाने के लिए उन्होंने दोबारा विचार नहीं किया है। भविष्य प्रतिलाभों पर आधारित आय दृष्टिकोण दोबारा प्रासंगिक हो जाएगा जब नई परियोजनाएं घोषित अथवा कार्यान्वित की जाती हैं। अतः, 2015 में मूल्यनिर्धारण 2010 और 2015 के बीच मूल्यनिर्धारण की दो अवधियों के बीच</p>

		डब्ल्यूपीआई के 60 प्रतिशत हलचल को लागू करने तक सीमित है। यह देखा जाए कि भूमि के मूल्यनिर्धारण की कार्यपद्धति में कोई महत्वपूर्ण बदलाव नहीं किया गया है, और केवल बाजार स्थिति ही दर्शाई गई है।
(क)	सीओपीटी स्पष्ट करे कि कैसे घटकों की डब्ल्यूपीआई हलचल जोकि विभिन्न घटकों की कीमतों में मुद्रास्फीति से संबंधित है और इसमें घटकों की बास्केट पर विचार किया गया है, इसमें भूमि को शामिल नहीं किया गया है, पत्तन संपदा की भूमि के मूल्यनिर्धारण हेतु प्रासंगिक है।	डब्ल्यूपीआई एक विश्वसनीय सूचकांक है जो कीमत में हलचलों के समग्र आर्थिक प्रभावों को दर्शाता है तथा सुस्वीकृत है। जब भूमि मूल्य डब्ल्यूपीआई के बास्केट में विशिष्ट रूप से शामिल नहीं किए गए हैं तो किसी सूचकांक के आर्थिक प्रभाव बास्केट में मदों के लिए निहित नहीं हैं जोकि मूल्य व्यवहार के प्रति प्रतिनिधि हैं तथा तदनुसार इसे विश्वसनीय विकल्प के तौर पर माना गया था।
(ख)	सीओपीटी के प्रस्ताव के संबंध में यह उल्लेख करते हुए कि टीएएमपी दिशानिर्देश दिनांक 8-8-2013 की अधिसूचना के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए डब्ल्यूपीआई का 60 प्रतिशत पर विचार किया गया है, यह बताना प्रासंगिक है कि उक्त अधिसूचना महापत्तन न्यासों द्वारा निजी क्षेत्र भागीदारी (पीपीपी) परियोजनाओं के लिए बोलियां आमंत्रित करने हेतु अप्रकट आधार पर संदर्भ प्रशुल्क के निर्धारण हेतु 2013 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों से संबंधित है। उक्त मानक 30 वर्षों की सम्पूर्ण परियोजना अवधि के लिए लागू किए जाने वाले प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संदर्भ प्रशुल्क में सूचकांकन के लिए है। अतः सीओपीटी भूमि के मूल्यनिर्धारण और प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए डब्ल्यूपीआई के 60 प्रतिशत सूचकांकन के अंगीकरण का औचित्य बताएं।	थोक मूल्य सूचकांक के 60 प्रतिशत का तटस्थीकरण पत्तन में वर्तमान सलगगिश स्थिति, भुगतान की इच्छा, और पत्तन संबंधित गतिविधियों को बढ़ाने के लिए अधिक किरायेदारों को बनाए रखने और आकर्षित करने की अत्यधिक जरूरत जैसे कारकों के संयोजन के आधार पर विचार किया गया है। मूल्यनिर्धारण की दो अवधियों 2010 और 2015 के बीच डब्ल्यूपीआई हलचल का 60 प्रतिशत लागू करते हुए 2015 में मूल्यनिर्धारण सीमित किया गया है।
(ग)	सीओपीटी पुष्टि करे कि भूमि की सभी श्रेणियों के लिए डब्ल्यूपीआई के 60 प्रतिशत के आधार पर 15.82 प्रतिशत की एकसमान वृद्धि लागू करते हुए भूमि का मूल्यनिर्धारण भूमि, क्षेत्र के विकास आदि के भौतिक फीचरों पर विचार करते हुए भूमि की प्रत्येक श्रेणियों हेतु भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है।	यह पुष्टि की गई है कि सीओपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव मै0 कितको द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्ट पर आधारित है, जिसमें भूमि की सभी श्रेणियों के बाजार मूल्यों में वर्ष 2010 को तत्समय मौजूदा श्रेणियों में 15.82 प्रतिशत तक वृद्धि की गई है।
(I)	(क) रिट याचिका (सी) सं. 2015 का 5565 पर माननीय केरल उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसरण में, सचिव (शिपिंग) ने एक आदेश सं. पीडी-25021/9/2015 दिनांक 17 दिसम्बर 2015 पारित किया था। उक्त आदेश में, सचिव (शिपिंग) ने सीओपीटी को उनके द्वारा चर्चा किए गए बिन्दुओं पर विचार करते हुए पुथुवपीन में पेट्रोनेट एलएनजी लि0 (पीएलएल) को आबंटित भूमि के बाजार मूल्य का पुनर्निर्धारण करने का निदेश दिया था और यह कार्यवाही पीएलएल को आबंटित भूमि तक सीमित की जानी है। भूमि का पुनर्निर्धारित बाजार मूल्य सीओपीटी द्वारा टीएएमपी को जमा किया जाता है और टीएएमपी को 31 जनवरी 2016 तक अपनी टिप्पणियां भेजनी है। सीओपीटी से पट्टे के पुनर्निर्धारित बाजार मूल्य की प्रतीक्षा है। सीओपीटी स्पष्ट करे कि क्या सचिव (शिपिंग) के उक्त आदेश के अनुसरण में पत्तन द्वारा प्रेषित (किए जाने वाले) भूमि के पुनर्निर्धारित बाजार मूल्य का मौजूदा प्रस्ताव में सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये पर प्रभाव पड़ेगा क्योंकि पत्तन का प्रस्ताव मई 2010 आदेश में अनुमोदित पट्टा किराये पर 15.82 प्रतिशत की एकसमान वृद्धि के लिए है। यदि ऐसा है तो सीओपीटी को उस सीमा तक मौजूदा प्रस्ताव में उपयुक्त संशोधन पर विचार करना होगा।	सचिव (शिपिंग) के आदेश दिनांक 17-12-2015 के अनुसार, कोचीन पत्तन ने दरमानों के पिछले संशोधन हेतु मै0 पीएलएल को आबंटित भूमि के मामले में 2009-2010 के दौरान किए गए भूमि के मूल्यनिर्धारण के पुनर्निर्धारण हेतु एक स्वतंत्र अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता मै0 कितको की नियुक्ति की थी। इस रिपोर्ट पर टीएएमपी की टिप्पणियों के साथ मै0 कितको द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्ट मंत्रालय के विचार हेतु 30-1-2016 को मंत्रालय को भेजी गई थी।  स्वतंत्र मूल्यनिर्धारणकर्ता ने पुष्टि की है कि आय दृष्टिकोण पद्धति के अधीन वर्ष 2010 के दौरान किया गया मूल्यनिर्धारण सही है और टीएएमपी द्वारा पत्र दिनांक 29-01-2016 द्वारा समर्थित किया गया है, यह स्पष्ट किया गया है कि भूमि के पुनर्निर्धारित बाजार मूल्य का सीओपीटी के मौजूदा प्रस्ताव में कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।  एक विस्तृत नोट अलग से दिया गया है।
	(ख) इसके अलावा, उपर्युक्त (क) के मद्देनजर, सीओपीटी पिछले प्रशुल्क आदेश पर पीएलएल द्वारा उठाए गए मुद्दों पर विचार करते हुए मौजूदा संशोधन कार्यवाही में पीएलएल को आबंटित भूमि की पृथक पट्टा किराया दरों के निर्धारण की संभावना की जांच करे।	ऊपर उल्लेख किए गए उत्तर के मद्देनजर, पीएलएल को आबंटित भूमि हेतु पृथक पट्टा किराया दरें निर्धारित करने की जरूरत नहीं है।
III.	<b>प्रस्तावित पट्टा किराया</b>	
(i)	प्रस्ताव के अनुबंध ग रूप में संलग्न प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची निम्नलिखित के लिए लागू नहीं है जिसके लिए पट्टा किराया अनुमोदित किया गया है तथा मई 2010 में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में निर्धारित किया गया है:-	निम्नलिखित श्रेणियों/स्थानों के मामले में लागू नहीं रूप में पट्टा किराया दर्शाने हेतु कारण:

	(क). स्थान : विलिंग्डन आइलैंड – वाणिज्यिक/कार्यालयी प्रयोजन हेतु नौसेना एअरपोर्ट का लैंडिंग कोन। प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची में, लैंडिंग कोन हेतु पट्टा किराया विलिंग्डन आइलैंड हेतु पट्टा किराये से आमेलित किया गया है। हालांकि सीओपीटी ने बताया है कि वाणिज्यिक प्रयोजना के लिए लैंडिंग कोन क्षेत्र हेतु प्रस्तावित वृद्धि 15.82 प्रतिशत है, यह पट्टा किराया आमेलन की वजह से 78 प्रतिशत होता है जोकि 15.82 प्रतिशत वृद्धि से अधिक है। अन्य श्रेणियों के लिए प्रस्तावित 15.82 प्रतिशत वृद्धि की अपेक्षा अधिक वृद्धि प्रस्तावित करने का औचित्य बताएं।	वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए नौसेना एअरपोर्ट का विलिंग्डन आइलैंड लैंडिंग कोन: 2010 दरमान में, वाणिज्यिक/कार्यालय (भंडारगृह प्रयोजन से इतर) के लिए, लैंडिंग कोन क्षेत्र हेतु दरमान सामान्य दर के 65 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया था। प्रस्तावित दरमान में, 'बर्थ एवं बैकअप के साथ वॉटर फ्रंटेज के साथ भूमि' के मामले में लैंडिंग कोन क्षेत्र के संबंध में विसंगति दूर करने के लिए, यह स्पष्ट रूप से बताया गया है कि सामान्य दर के लिए दरमान में लैंडिंग कोन क्षेत्र भी शामिल है। अन्य श्रेणियों के लिए भी यही मानदंड अपनाया गया है। विलिंग्डन आइलैंड में लैंडिंग कोन क्षेत्र में, वाणिज्यिक श्रेणी उतराई कोन क्षेत्र में 78 प्रतिशत की वृद्धि का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।
	(ख). भूमि की निम्नलिखित श्रेणियों के प्रत्येक में भूमियों हेतु पट्टा किराया निर्धारित नहीं करने के कारण स्पष्ट करें। यह स्पष्ट करें कि किस श्रेणी के अंतर्गत उपर्युक्त श्रेणियों हेतु पट्टा किराया संशोधित पट्टा किराया अनुसूची के अधीन वसूल किया जाएगा और मौजूदा पट्टा किराये पर इसकी वृद्धि का प्रभाव भी भेजें।	
	(i) स्थान: विशेष आवास प्रयोजन हेतु वालारपादम	वालारपादम में भूमि उपयोग योजना के अनुसार विशेष आवास प्रयोजन की श्रेणी में भूमि आबंटित नहीं की गई है और इस श्रेणी में आबंटन के लिए भूमि चिह्नित नहीं की गई है। इसलिए, इसे वर्तमान प्रस्ताव में शामिल नहीं किया गया है।
	(ii) स्थान: पल्लुरुपुथी – विशेष आवास प्रयोजन हेतु डीएलडी तथा वॉटर फ्रंट	कोचीन पत्तन के पास पल्लुरुपुथी-डीएलडी में भूमि के केवल दो टुकड़े हैं दोनों 30 वर्षों की अवधि के लिए अपफ्रंट भुगतान आधार पर भारतीय तट रक्षक को आबंटित किए गए थे। इसलिए, पट्टा किराये के इस प्रस्ताव का इस भूमि पर प्रभाव नहीं पड़ेगा; इसे वर्तमान प्रस्ताव में दिए गए क्षेत्र में शामिल नहीं करने का निर्णय लिया गया था।
	(iii) स्थान: फोर्ट कोच्चि। "वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन" के अधीन लॉरेल क्लब हेतु "वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन" के अधीन होटल हेतु, "बर्थ तथा बैकअप के लिए भूमि तथा वॉटर फ्रंट के साथ भूमि" हेतु सीमाशुल्क तथा घाट हेतु मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची निर्धारित करता है। उसके विपरीत, प्रस्तावित पट्टा किराये में, होटल, लॉरेल क्लब, सीमाशुल्क तथा घाट के लिए पट्टा किराया अलग से निर्धारित नहीं देखा गया है। एकल प्रविष्टि निर्धारित किए जाने की बजाय। प्रस्तावित संशोधन के परिणामस्वरूप, लॉरेल क्लब के लिए पट्टा किराया में वृद्धि 131.64 प्रतिशत परिगणित होगी। मौजूदा ढांचे से प्रस्तावित संशोधन हेतु कारण स्पष्ट करें। भूमि की अन्य श्रेणियों हेतु प्रस्तावित 15.82 प्रतिशत की एकसमान वृद्धि के विरुद्ध लॉरेल क्लब के लिए पट्टा किराये में 131.64 प्रतिशत की वृद्धि का औचित्य बताएं।	पिछले दरमानों में, लॉरेल क्लब हेतु पृथक पट्टा किराया था। अब, मौजूदा पट्टाधारी से बाहर निकलने और वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए क्षेत्र का दोबारा आबंटन का निर्णय लिया गया है। तदनुसार, पट्टा किराये प्रचलित वाणिज्यिकदर के आधार पर प्रस्तावित किए गए हैं और इसे लॉरेल क्लब को पट्टे पर दिए गए क्षेत्र पर इसे लागू किया जा रहा है।
	(iv) स्थान: बोलगट्टी – विशेष आवास प्रयोजन हेतु	चूंकि बोलगट्टी में विशेष आवास की श्रेणी में कोई भूमि आबंटित नहीं की गई है/नहीं की जानी है, इसलिए नए प्रस्ताव में उस स्थान में ऐसी श्रेणी नहीं बनाए रखने का निर्णय लिया गया है।
	(v) स्थान: एरणाकुलम फोरशोर (जीआईडीए भूमि) – भंडारगृह प्रयोजन तथा विशेष आवास प्रयोजन हेतु।	एरणाकुलम-जीआईडीए/पक्कलम में भूमि वाणिज्यिक अथवा आतिथ्य प्रयोजन हेतु अभिचिह्नित की गई है। इसलिए, नए प्रस्ताव में इस भूमि हेतु भंडारगृह तथा विशेष आवास दर व्यवस्थित नहीं करने का निर्णय लिया गया है।
	(vi) स्थान: एरणाकुलम फोरशोर (पक्कलम) – मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची पक्कलम के लिए पृथक पट्टा किराया प्रविष्टि निर्धारित करती है। प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची में, पक्कलम हेतु पट्टा किराया जीआईपीए में जोड़ा गया है तथा एकसमान पट्टा किराया प्रस्तावित किया गया है। तथापि, विशेष आवास प्रयोजन हेतु पक्कलम क्षेत्र हेतु कोई पट्टा किराया प्रस्तावित नहीं किया गया है।	उक्त भूमि अब खाली है। यह भूमि दो श्रेणियों अर्थात् वाणिज्यिक तथा आतिथ्य प्रयोजन में आबंटन हेतु अभिचिह्नित किया गया है। इसलिए, इस भूमि हेतु अन्य श्रेणियों के लिए पृथक दरें व्यवस्थित नहीं करने का निर्णय लिया गया है।
	(vii) स्थान: एरणाकुलम फोरशोर (थेवारा) – भंडारगृह तथा विशेष आवास प्रयोजन।	4.7281 एकड़ क्षेत्र की उक्त भूमि वर्ष 1977 के दौरान मै0 सीएसएल द्वारा रिकलेम की गई थी। मंत्रालय द्वारा यथा अनुमोदित, भूमि को भंडारगृह श्रेणी में शामिल किया गया है। इसलिए, इस भूमि हेतु अन्य श्रेणियों के लिए पृथक दरें व्यवस्थित नहीं करने का निर्णय लिया गया है।

(ii)	संशोधित पट्टा किराया अनुसूची में, पत्तनने रु0 40,16,499/हैक्टेयर प्रतिवर्ष की दर से बर्थ तथा बैकअप हेतु जल फ्रंटेज के साथ भूमि के लिए एरणाकुलम थेवारा फेरी हेतु पट्टा किराया शामिल किया है जोकि मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में नहीं है। कृपया स्पष्ट करें कि किस श्रेणी के अधीन, इस भूमि के लिए पट्टा किराया वर्तमान व्यवस्था में वसूल किया जा रहा है तथा मौजूदा पट्टा किराये पर उसकी वृद्धि का प्रभाव भी प्रस्तावित नए शामिल किए जाने के मद्देनजर भेजें।	मौजूदा दरमान में, थेवारा रूप में निर्दिष्ट क्षेत्र में एरणाकुलम थेवारा फेरी भूमि भी शामिल है। वाणिज्यिक श्रेणी के लिए, अन्य क्षेत्र के लिए 15.82 प्रतिशत की दर से सामान्य वृद्धि इस भूमि के लिए लागू है। चूंकि भूमि को दो श्रेणियों अर्थात् वाणिज्यिक और बर्थ तथा बैक अप के लिए वॉटर फ्रंटेज के साथ भूमि में आबंटित करने का प्रस्ताव किया गया है, इसलिए बर्थ तथा बैक अप के लिए वॉटर फ्रंटेज के साथ भूमि के लिए दर भी वर्तमान प्रस्ताव में शामिल की गई है। चूंकि वर्तमान में क्षेत्र में कोई भूमि आबंटित नहीं की गई है, इसलिए प्रस्तावित पट्टा किराये का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।																									
(iii)	सीओपीटी ने भंडारगृह प्रयोजनों हेतु एरणाकुलम स्थान में कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड (सीएसएल) के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु नई प्रविष्टि शामिल की है। इस नई प्रविष्टि को शामिल करने के कारण सीएसएल के लिए प्रस्तावित दर पर पहुंचने के आधार के साथ स्पष्ट करें। कृपया स्पष्ट करें कि किस श्रेणी के अधीन इस भूमि के लिए पट्टा किराया मौजूदा व्यवस्था में वसूल किया जा रहा है तथा मौजूदा पट्टा किराये में उसकी वृद्धि का प्रभाव भी प्रस्तावित समावेशन के मद्देनजर भेजें।	1-4-2014 से पहले, पट्टा किराये इस भूमि के लिए लागू वाणिज्यिक श्रेणी के एक-तिहाई दर पर वसूल किए गए थे। 1-4-2014 से 30 वर्षों की अवधि के लिए सीएसएल को आबंटित इस भूमि के पट्टा का नवीकरण मंत्रालय द्वारा यथा-अनुमोदित भंडारगृह श्रेणी में है तथा सीओपीटी द्वारा तदनुसार पट्टा किराया दावाकृत किया जा रहा है। वर्तमान प्रस्ताव में, अन्य दरों के समान 15.82 प्रतिशत की वृद्धि प्रस्तावित की गई है। सीओपीटी द्वारा दिया गया विस्तृत स्पष्टीकरण पहले ही दिया गया है।																									
(iv)	<p>(क) प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/49/2011-सीओपीटी दिनांक 1 अप्रैल 2013 द्वारा अनुमोदित मौजूदा दरमान में अनुसूची 3.2.3. 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अधीन निर्धारित लागत जमा पद्धति के आधार पर लाइसेंस आधार पर विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण से संबंधित प्रभार निर्धारित करता है जोकि निम्नवत् है:-</p> <table border="1" data-bbox="272 952 767 1254"> <thead> <tr> <th rowspan="2">अवधि</th><th colspan="2">प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)</th></tr> <tr> <th>ढका हुआ क्षेत्र</th><th>खुला क्षेत्र</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 सप्ताह तक</td><td>12.50</td><td>10.00</td></tr> <tr> <td>5वें से 8वें सप्ताह</td><td>18.75</td><td>15.00</td></tr> <tr> <td>9वें सप्ताह से आगे</td><td>25.00</td><td>20.00</td></tr> </tbody> </table> <p>कार्गो के भंडारण हेतु खुले स्थान के लिए उपर्युक्त मौजूदा लाइसेंस शुल्क के विपरीत, सीओपीटी ने अब भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अधीन लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है जोकि निम्नवत् है:-</p> <table border="1" data-bbox="304 1467 810 1657"> <thead> <tr> <th rowspan="2">अवधि</th><th colspan="2">प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)</th></tr> <tr> <th>ढका हुआ भंडार</th><th>खुला भंडार</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 सप्ताह तक</td><td>12.13</td><td>9.57</td></tr> <tr> <td>9 सप्ताह से आगे</td><td>14.56</td><td>11.48</td></tr> </tbody> </table> <p>लाइसेंस शुल्क को दरमान के सामान्य संशोधन से अलग रखने और संपदा किराये में स्थानांतरित करने का प्रस्ताव किया गया है जोकि भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा शासित है। सीओपीटी द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट में यह नहीं दर्शाया गया था कि कार्गो स्टैकिंग के लिए इन क्षेत्रों हेतु भूमि का मूल्यांकन भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार किया गया है। एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्रों में कार्गो हेतु लाइसेंस शुल्क पर किसी अनुशंसा के रूप में नहीं देखा गया है। अतः सीओपीटी एलपीजी 2014 के अधीन कार्गो के भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु एलपीजी के अपेक्षित प्रावधानों का अनुपालन करे।</p>	अवधि	प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)		ढका हुआ क्षेत्र	खुला क्षेत्र	4 सप्ताह तक	12.50	10.00	5वें से 8वें सप्ताह	18.75	15.00	9वें सप्ताह से आगे	25.00	20.00	अवधि	प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)		ढका हुआ भंडार	खुला भंडार	8 सप्ताह तक	12.13	9.57	9 सप्ताह से आगे	14.56	11.48	<p>सीओपीटी ने अंतरण क्षेत्र के लाइसेंसीकरण को भी भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन लाने का प्रस्ताव किया है। अंतरण क्षेत्र, जहां मौजूदा भंडारण प्रभार लागू किए जाते हैं, गोदियों के बाहर संपदा क्षेत्र से जुड़े हैं और केवल एक दीवार से अलग हैं। इसलिए, भूमि का मूल्य विलिंगडन आइलैंड में अंतरण क्षेत्र के बाहर भूमि के मूल्य के समान होगा।</p> <p>अंतरण क्षेत्र तथा बाह्य अंतरण क्षेत्र में स्थान के लिए किराये की गणना की कार्यपद्धति में कोई बदलाव नहीं किया गया है परन्तु केवल गणना मासिक आधार की बजाय साप्ताहिक आधार पर है। अंतरण क्षेत्र के बाहर खुले स्थान हेतु प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क रु0 41 प्रति माह प्रति एम<sup>2</sup> है। अंतरण क्षेत्र के भीतर के लिए यह 8 सप्ताह तक की अवधि के लिए <math>41/30 * 7 = 9.57</math> है। प्रशुल्क में 20 प्रतिशत की वृद्धि यह सुनिश्चित करते हुए 8 सप्ताह से आगे के बाद अंतरण क्षेत्र में लागू की गई है जो उपयोक्ता अन्य उपयोक्ताओं के डेटरिमेंट की अविधिवत् लम्बी अवधियों के लिए अंतरण क्षेत्र नहीं रखते हैं, और यह सुनिश्चित करने के लिए कि अंतरण क्षेत्र में भंडारित कार्गो तेजी से निकासित किया जाता है।</p> <p>ढके हुए स्थान के लिए भी यही कार्यपद्धति अंगीकृत की गई है।</p>
अवधि	प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)																										
	ढका हुआ क्षेत्र	खुला क्षेत्र																									
4 सप्ताह तक	12.50	10.00																									
5वें से 8वें सप्ताह	18.75	15.00																									
9वें सप्ताह से आगे	25.00	20.00																									
अवधि	प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु0 में)																										
	ढका हुआ भंडार	खुला भंडार																									
8 सप्ताह तक	12.13	9.57																									
9 सप्ताह से आगे	14.56	11.48																									

	(ख) स्वीकार करते हुए कि कार्गो स्टेकिंग पत्तन प्रचालनों के प्रमुख कार्यों में से एक है और यह कार्गो प्रहस्तन गतिविधि का स्वागत करता है, दरमान के सामान्य संशोधन संपदा किराये में बदलने के कारण भी कृपया स्पष्ट करें।	मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि प्रबंधन हेतु भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर तथा बाहर भूमि के लाइसेंसिकरण हेतु शर्तें लगभग एकसमान हैं। दूसरे दोनों क्षेत्र किराया आधार पर आबंटित किए गए हैं और इसलिए अंतरण क्षेत्रों के लाइसेंसिकरण को सामान्य प्रशुल्क से संपदा किरायों में परिवर्तित किया गया है।
	(ग) यदि सीओपीटी का मत है कि 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन से अपेक्षा करते हैं कि वह भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर लाइसेंस शुल्क निर्धारित करे तब पत्तन उक्त दिशानिर्देशों में विशिष्ट खंड दर्शाए। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 10.1(क) के अनुसार, सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि, जोकि तत्कालआधार पर अपेक्षित है, केवल लाइसेंस आधार पर दिया जाएगा तथा किसी पट्टे की अनुमति नहीं दी जा सकती। जहां कहीं साध्य होगा, ऐसा लाइसेंस प्रतिस्पर्धी निविदाएं आमंत्रित करते हुए ही जारी किया जाएगा। इस संबंध में विस्तृत प्रक्रिया निर्धारित करने वाले दिशानिर्देश पत्तन के बोर्ड द्वारा तैयार तथा अनुमोदित किए जाएंगे। लाइसेंस 11 माह की अधिकतम अवधि तक प्रदान किया जा सकात है और निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से पता लगाए गए बोलीमूल्य पर होगा, जहां कहीं साध्य होगा तथा बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाएगा। इन मामलों में, जहां निविदा-सह-नीलामी संभव नहीं है, भूमि अद्यतन दरमान के आधार पर लाइसेंस पर आबंटित की जा सकती है जोकि पैरा 13(ग) के अधीन अधिसूचित मूल्य होगा। तथापि, निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति से नहीं किया जाने वाला भूमि का आबंटन आपवादिक रूप में होना चाहिए। इस प्रकार, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उक्त खंड के अनुसार, निविदा-सह-नीलामी विकल्प को पहले लिया जाएगा। सीओपीटी स्पष्ट करे कि क्या यह विकल्प दिशानिर्देशों द्वारा यथा दिए गए अधिकार के अनुसार मौजूदा प्रस्ताव दाखिल करने से पहले पत्तन द्वारा खोजा गया है। कृपया इस विकल्प का परिणाम हमारे साथ साझा करें। यदि सीओपीटी की राय है कि निविदा-सह-नीलामी पद्धति साध्य नहीं है तो उसके कारण जिसके आधार पर पत्तन ने अद्यतन बाजार मूल्य के आधार पर प्रस्ताव दाखिल करने का निर्णय लिया है, भेजा जाए।	न्यासी बोर्ड ने निविदा-सह-नीलामी प्रक्रिया के बिना अल्पावधियों के लिए तत्काल आधार पर एक्जिम कार्गो का प्रहस्तन करने के लिए खुला स्थान/गोदाम स्थान आबंटित करने का निर्णय लिया था। तथापि, गोदाम स्थान/खुला स्थान/कार्यालय स्थान का आबंटन एकमुश्त गैर-वापसीयोग्य प्रीमियम जोकि बोली का पैरामीटर है, संग्रहीत करते हुए निविदा सह नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से किया जा रहा है और मासिक प्रभार दरमानों के अनुसार हैं। दोनों प्रकार के आबंटन पर, संग्रहीत मासिक लाइसेंस शुल्क दरमानों के अनुसार है।
(v)	सीओपीटी ने प्रस्तावित दरमान में ₹0 5000/कि.मी. अथवा उसका भाग/प्रतिवर्ष की दर से टेलीफोन केबलों हेतु नए सिरे से मार्गाधिकार प्रभार शामिल किए हैं। प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभारों पर पहुंचने के आधार का औचित्य बताएं। ₹0 4054/कि.मी. अथवा उसका भाग/प्रतिवर्ष की दर से टीवी केबलों हेतु प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभारों की तुलना में टेलीफोन केबलों हेतु मार्गाधिकार प्रस्तावित करने के कारण भी बताएं, विचार करते हुए कि समग्र प्रयोजन समान अर्थात् केबल बिछाने हेतु मार्गाधिकार प्रभार दिखाई देता है।	टीवी केबल के लिए डब्ल्यूएलसी टेलीफोन केबलों की अपेक्षा कम पर प्रस्तावित किया गया था ताकि विलिंग्डन आइलैंड में पत्तन क्वार्टरों में रहने वाले मुख्य लाभार्थियों कोचीन पत्तन न्यास के कर्मचारियों के कल्याण उपाय के रूप में केबल टीवी प्रचालकों से सब्सिडीयुक्त प्रशुल्क प्राप्त किया जा सके।
(vi)	पत्तन ने यह सामान्य टिप्पणी सं. (3) प्रस्तावित की है कि एक्रिटिड भूमि के मामले में जिसकी लैंडवार्ड साइड के माध्यम से पत्तन द्वारा पहुंच नहीं है और केवल पानी के माध्यम से है, एब्यूटिंग भूमि स्वामी को भूमि आबंटित करते समय निकटतम वाणिज्यिक क्षेत्र के 3 गुना के समकक्ष वार्षिक पट्टा किराया संग्रहीत करे। प्रस्तावित टिप्पणी शामिल करने के कारणों का औचित्य बताएं। कृपया पुष्टि करें कि प्रस्तावित टिप्पणी उक्त दिशानिर्देशों के प्रासंगिक खंड का संदर्भ देते हुए एलपीजी 2014 के अनुसार है।	कोचीन पत्तन के न्यासी बोर्ड ने दरमानों के अनुसार निकटतम स्थान में वाणिज्यिक दर का 3 गुना संग्रहीत करते हुए लाइसेंस आधार पर एब्यूटिंग भूमि स्वामियों को एक्रिटिड भूमि आबंटित करने का निर्णय लिया था जहां भूमि से पहुंच नहीं थी। एक्रिटिड भूमि के उपयोग तथा प्रशुल्क के बारे में एलपीजी में कोई प्रासंगिक खंड नहीं है।
(vii)	पत्तन ने एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कार्यालय स्थान हेतु ढके हुए स्थान तथा मासिक आधार पर आबंटित ढके हुए स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क हेतु लागू दरें मासिक आधार पर प्रभारित कार्यालय/गोदाम प्रयोजनों हेतु पट्टे पर आबंटित स्थान निर्मित करने के लिए भी लागू होंगी। प्रस्तावित टिप्पणी शामिल किए जाने	कोचीन पत्तन के पास पत्तन द्वारा निर्मित भवनों के साथ-साथ पट्टाधारियों द्वारा सरेंडर किए गए भवन अथवा पत्तन द्वारा वापिस कब्जे में लिए गए भवन भी हैं। चूंकि नए पट्टों को उपपट्टा देने की अनुमति नहीं होने के साथ-साथ जब पट्टों का नवीकरण किया जाता है तब पत्तन परिसर में कार्यालय स्थान तथा गोदाम स्थान के लिए भारी मांग होती है। तदनुसार,

	के कारण स्पष्ट करें। वसूल किए जा रहे मौजूदा प्रशुल्क पर प्रस्तावित टिप्पणी का प्रभाव भी स्पष्ट करें।	पत्तन ने मासिक लाइसेंस शुल्क वसूल करते हुए लाइसेंस पट्टा आधार पर 5 वर्ष/10 वर्ष की अवधि के लिए निविदा सह नीलामी के माध्यम से कार्यालय स्थान/गोदाम स्थान आबंटित करने का निर्णय लिया है।
--	--	--

6.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 19 जनवरी 2016 को सीओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। सीओपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण भी दिया था। सीओपीटी, संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

6.2. संयुक्त सुनवाई में, मै0 कोचीन पत्तन लीजहोल्डर्स एसोसिएशन तथा कोचीन चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्रीज ने सीओपीटी के प्रस्ताव पर अपने लिखित निवेदन प्रस्तुत किए थे। कोचीन चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्रीज से प्राप्त टिप्पणियां हमारे पत्र दिनांक 25 जनवरी 2016 द्वारा सीओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड – कोच्चि रिफाइनरी ने अपने पत्र दिनांक 27 जनवरी 2016, कंटेनर कारपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड ने अपने पत्र दिनांक 25 जनवरी 2016, कंटेनर कारपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड ने अपने पत्र दिनांक 25 जनवरी 2016, पेट्रोनेट एलएनजी लिमिटेड ने अपने पत्र दिनांक 27 जनवरी 2016, कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड ने अपने पत्र दिनांक 27 जनवरी 2016 और कोचीन कस्टम हाऊस एजेंट्स लिमिटेड ने अपने पत्र दिनांक 04 फरवरी 2016 द्वारा अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की थीं। मै0 कोचीन पोर्ट लीजहोल्डर्स एसोसिएशन, भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड – कोच्चि रिफाइनरी और कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड से प्राप्त टिप्पणियां संयुक्त सुनवाई से पूर्व प्राप्त टिप्पणियों के दोहराव हैं जिसके बारे में संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों के सार में पहले ही बताया जा चुका है। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारियों से प्राप्त हुई टिप्पणियां सीओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थीं। सीओपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारियों द्वारा किए गए लिखित निवेदनों पर अपने ईमेल दिनांक 24 फरवरी 2016 द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजी थीं।

6.3. कंटेनर कारपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड और कोचीन कस्टम हाऊस एजेंट्स एसोसिएशन से टिप्पणियां प्राप्त हुई थी। सीओपीटी ने कॉनकॉर तथा सीसीएचएए की टिप्पणियों पर प्रतिसाद नहीं दिया था।

7. सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 27 अप्रैल 2016 द्वारा निम्नलिखित निवेदन किए थे:-

(i) विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु लाइसेंस शुल्क (खंड 8.2.1.) खुला क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क (खंड 8.2) से निर्धारित किया गया था। मूल्य पर पहुंचने का सूत्र निम्नलिखित है:

(क) खुला क्षेत्र बाहरी घाट के लिए लाइसेंस शुल्क – ₹0 41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (30 दिन)

(ख) कार्गो के भंडारण हेतु लाइसेंस शुल्क—₹0 9.57 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह (अर्थात् 41/30\* 7)।

(ii) विलिंग्डन आइलैंड में भूमि का मूल्यांकन मूल्यांकनकर्ता (किटको) द्वारा किया गया था और वार्षिक वृद्धि पर विचार करते हुए 5.47 प्रतिशत की निवल वृद्धि प्रस्तावित की थी क्योंकि पिछला संशोधन 2010 में किया गया था। उस प्रयोजन पर विचार करते हुए जिसके लिए क्षेत्र आबंटित किया गया है, विलिंग्डन आइलैंड में वाणिज्यिक/कार्यालय (भंडारगृह से इतर), भंडारगृह, वाटर फ्रंट के साथ भूमि, विशेष आवास और आतिथ्य के लिए पृथक दर निर्धारित की गई है। विलिंग्डन आइलैंड के भीतर क्षेत्र इस प्रयोजन पर निर्भर करते हुए पट्टा आधार पर अथवा लाइसेंस आधार पर ऑफर किए गए हैं जिसके लिए क्षेत्र अभिचिह्नित किया गया है। इसलिए, अंतरण क्षेत्रों अथवा घाट के बाहर खुला क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु लाइसेंस आधार पर आबंटित क्षेत्र का मूल्यांकन भी किटको द्वारा किया गया है।

(iii) कार्यसूची मदों की प्रतिलिपि और बोर्ड कार्यसूची के अनुलग्नक भी सीओपीटी द्वारा भेजे गए हैं।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

(i) कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए है।

(ii) सीओपीटी की भूमियों के मामले में पट्टा किराये 11 जून 2010 को अधिसूचित आदेश टीएमपी/33/2007-सीओपीटी दिनांक 4 मई 2010 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार अनुमोदित किए गए थे। मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 11 जुलाई 2015 को समाप्त हो गई थी। सीओपीटी के अनुरोध पर, इस प्राधिकरण ने पत्तन भूखंडों के पट्टा किरायों की वैधता कई बार विस्तारित की थी और अंतिम विस्तार 31 दिसम्बर 2015 अथवा सीओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना के लागू होने की तारीख तक, जो भी पहले हो, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ आखिरी विस्तार किया गया था।

(iii) (क) भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अंगीकृत की जानी वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति तथा पत्तन भूमि के अद्यतन दरमान संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 स्पष्ट रूप से निर्धारित करते हैं।

- (ख) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ड) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा, यातायात तथा जीएडी के प्रमुखों को शामिल करते हुए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाएगा।
- (ग) सीओपीटी ने सीओपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया था जिसमें एफ.ए. एंड सी.ए.ओ. आई/सी, मुख्य अभियंता आई/सी, यातायात प्रबंधक और सचिव को सदस्यों के रूप में शामिल किया गया था। इस प्रकार, सीओपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के गठन के विनिर्दिष्टन का अनुपालन किया था।
- (iv) (क) 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) के अनुसार, एलएसी पांच कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रिकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई है, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्य (v) पत्तन द्वारा यथा-चिह्नित कोई अन्य प्रासंगिक कारकों के उच्चतम को लेखा में लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाएगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो दिशानिर्देश इसके कारणों को लिखित में दर्ज किए जाने की अपेक्षा करते हैं।
- (ख) समान वर्गीकरण/गतिविधियों हेतु राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अधीन भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के संबंध में तुलना के लिए पत्तन क्षेत्र चारों ओर समान विशेषताओं हेतु कोई भूमि उपलब्ध नहीं है।
- (ग) दूसरे कारक अर्थात्, पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर के संबंध में, सीओपीटी ने यह स्पष्ट करने की मांग की थी कि समान भूमि लेनदेनों की पहचान करना व्यावहारिक रूप से असंभव है तथा लेनदेन सामान्य तौर पर मार्गदर्शन मूल्य अथवा इससे नीचे पर किए जाते हैं।
- (घ) तीसरे कारक अर्थात् समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के संबंध में, सीओपीटी ने बताया है कि पिछले तीन वर्षों के लेनदेनों की स्कैनिंग करने पर प्रकट हुआ है कि उनमें से कोई भी समान नहीं हो सकते। प्रत्येक की अपनी विशेषताएं थीं। सबसे बड़ा लेनदेन सीमेंट बर्थों के लिए था, जोकि प्रोक्सिमिटी तथा गैर-तुलनीय कारोबार विशिष्ट मुद्दों की वजह से तुलनीय नहीं है।
- (ङ) चौथी पद्धति अर्थात्, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य के संबंध में, एलएसी ने सीओपीटी द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रेषित भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया था।

मूल्यांकनकर्ता ने बाजार संभावना के अलावा किरायों के नश्वर संशोधन पर पहुंचने के लिए सीओपीटी के विशेष आय पद्धति, मांग तथा आपूर्ति स्थिति, थोक मूल्य सूचकांक संचलनों के अधीन बाजार विश्लेषण का संयोजन है, भुगतान करने की इच्छा, तथा नश्वरता बाजार मूल्यों पर पहुंचने में मुख्य कारक हैं। मूल्यांकनकर्ता ने पंजीकार के कार्यालय से सूचना प्राप्त करने के बाद आय पद्धति के अधीन भूमि के अनुमोदित मूल्य पर पहुंचा था। तथापि, यह कहते हुए भूमि के संशोधन के लिए इसपर विचार नहीं किया गया था कि पत्तन की भूमि के मूल्यांकन को उस तरह से नहीं देखा जा सकता जैसे उसी स्थान में वाणिज्यिक भूमि का मूल्यांकन होता है। यह कारण होते हुए कि भूमि का उपयोग सीमित है और मूल्य अनलाकिंग संभव नहीं है क्योंकि भूमि हस्तांतरणीय नहीं है। मूल्यांकनकर्ता ने निकटवर्ती महापत्तनों अर्थात् न्यू मंगलूर पत्तन, वी.ओ. चिदम्बरनार पत्तन और पड़ोस में सरकारी संस्थाएं अर्थात्, कोचीन स्पेशल इकॉनॉमिक जोन तथा केआईएनएफआर में अंगीकृत पट्टा/लाइसेंस हेतु प्रचलित दरों से तुलना भी की थी। मूल्यांकनकर्ता ने बताया है कि सीएसईजेड और केआईएनएफआर में भूमियों के बाजार मूल्य सीओपीटी की भूमियों से तुलनीय नहीं हैं क्योंकि अधिग्रहणकर्ताओं के कारोबार की प्रकृति भिन्न-भिन्न हैं। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने एनएमपीटी, वीओसीपीटी आदि में प्रचलित बाजार दरों के साथ बाजार मूल्यांकन की तुलना पर कोई अभ्युक्तियां नहीं भेजी थी। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने भूमि मूल्यांकन पर अपनी रिपोर्ट का निष्कर्ष करते समय, राय व्यक्त की थी कि वर्तमान में प्रभावी आधार मूल्यांकन में वृद्धि का कोई कारण नहीं है। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने यह भी कहा था कि 2010-11 से 2014-15 तक डब्ल्यूपीआई में 26.42 प्रतिशत तक वृद्धि की गई थी। पत्तन क्षेत्र में सुविधाओं के लिए मांग सहित कार्गो प्रहस्तन गतिविधि के लिए महत्वपूर्ण सभी पहलुओं पर विचार करते हुए, सीओपीटी की भूमि के मूल्यांकन हेतु, मूल्यांकनकर्ता ने यह कहते हुए आधार रूप में थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) पद्धति का प्रयोग किया था कि मुद्रास्फीति तथा मौद्रिक नीति बदलाव डब्ल्यूपीआई में बदलावों से बहुत प्रभावी होते हैं और डब्ल्यूपीआई भारत में मुद्रास्फीति के महत्वपूर्ण उपाय के रूप में प्रयोग किया जाता है। तदनुसार, मूल्यांकनकर्ता 2010-11 से 2014-15 तक डब्ल्यूपीआई में वृद्धि पर पहुंचा है जोकि निम्नवत् है:-



व्योरे	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2010-11 में डब्ल्यूपीआई में वृद्धि का %
डब्ल्यूपीआई	143.32	156.13	167.62	177.64	181.19	26.42% [(181-19-143.32)/ 143.32]

सीओपीटी भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजन के लिए, मूल्यांकनकर्ता ने डब्ल्यूपीआई में भिन्नता के 60 प्रतिशत तक सूचकांकन द्वारा मूल्य में वृद्धि की अनुशंसा की थी।

डब्ल्यूपीआई में भिन्नता के 60 प्रतिशत पर विचार करते हुए, मूल्यांकनकर्ता ने मूल्यांकन में 15.82 प्रतिशत (26.42 प्रतिशत के डब्ल्यूपीआई का 60 प्रतिशत) तक मूल्यांकन में वृद्धि का अनुमान लगाया है। तदनुसार, मूल्यांकनकर्ता ने सीओपीटी भूमियों का मूल्यांकन किया है।

जैसाकि पहले बताया गया है, सीओपीटी ने विलिंगडन आइलैंड, फोर्ट कोच्चि, बोलघट्टी तथा एरणाकुलम-जीआईडीए/पक्कलम स्थानों में “आतिथ्य” रूप में प्रशुल्क मद की नई श्रेणी शुरू करने का प्रस्ताव भी किया था। मूल्यांकनकर्ता वाणिज्यिक श्रेणी से संबंधित भूमियों के आधार बाजार मूल्य पर 26.42 प्रतिशत (डब्ल्यूपीआई भिन्नता का 100 प्रतिशत) लागू करते हुए इस श्रेणी के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचा था। इससे पता चलता है कि चूंकि कार्गो प्रहस्तन में महत्वपूर्णता आतिथ्य प्रयोजन के लिए भूमियों के आबंटन हेतु प्रासंगिक नहीं है, मूल्यांकनकर्ता ने डब्ल्यूपीआई में सम्पूर्ण 100 प्रतिशत भिन्नता आतिथ्य प्रयोजन के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने हेतु विचार किया गया है। मूल्यांकनकर्ता के बाजार मूल्य के अंगीकरण हेतु एलएसी की अनुशंसा पर विचार करते हुए और यह स्वीकार करते हुए कि प्रस्ताव को बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है, यह प्राधिकरण इसे अनुमोदित करता है।

सीओपीटी ने एलपीजी के चौथे कारक के अधीन भूमि के मूल्यांकन को अंतिम रूप दिया है। प्रस्तावित पट्टा किरायों पर पहुंचने के समय एलएसी द्वारा सुविचारित चौथे निर्धारित कारक के अधीन पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्यांकन नीचे दिए गए हैं। नीचे दिया गया बाजार मूल्य वर्ष 2010 में प्रचलित भूमि के बाजार मूल्य में 15.82 प्रतिशत लागू करते हुए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित किया गया है। पत्तन क्षेत्र में सुविधाओं हेतु मांग सहित कार्गो प्रहस्तन के लिए महत्ता हेतु 26.42 प्रतिशत पर 60 प्रतिशत लागू करते हुए 26.42 प्रतिशत के 100 प्रतिशत डब्ल्यूपीआई छूट पर 15.82 प्रतिशत निर्धारित किया गया है।

क्र.सं.	संपत्ति प्रकार	उपयोग	बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु० में 2010 (आधार मूल्य)	2010 आधार मूल्य पर 15.82 प्रतिशत डब्ल्यूपीआई लागू करते हुए बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु० में 2015	2010 आधार मूल्य पर 15.82 प्रतिशत डब्ल्यूपीआई लागू करते हुए बाजार मूल्य प्रति हैक्टेयर रु० में 2015
<b>1</b>	<b>विलिंगडन आइलैंड</b>				
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	12000000	13898400	34329048
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	15000000	17373000	42911310
	विशेष आवास	गैर एसईजेड	11250000	13029750	32183483
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	18000000	20847600	51493572
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		18963000	46838610
<b>2</b>	<b>वलारपादम</b>				
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	16800000	19457760	48060667
		एसईजेड	19320000	22376424	55269767
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	21000000	24322200	60075834
		एसईजेड	24150000	27970530	69087209
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	25200000	29186640	72091001
		एसईजेड	28980000	33564636	82904651
<b>3</b>	<b>पुथुव्यपीन</b>				
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	11600000	13435120	33184746
		एसईजेड	13340000	15450388	38162458
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	14500000	16793900	41480933
		एसईजेड	16675000	19312985	47703073
	वाटर फ्रंटेज	गैर एसईजेड	17400000	20152680	49777120

	के साथ भूमि	एसईजेड	20010000	23175582	57243688
4	फोर्ट कोच्चि				
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	16000000	18531200	45772064
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		20227200	49961184
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	19200000	22237440	54926477
	विशेष आवास	गैर एसईजेड	12800000	14824960	36617651
5	बोलगट्टी				
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	21000000	24322200	60075834
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		26548200	65574054
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	16800000	19457760	48060667
6	जीआईडीए समीपवर्ती/पक्कलम				
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		29076600	71819202
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	23000000	26638600	65797342
7	थेवारा फेरी				
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	18000000	20847600	51493572
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	23400000	27101880	66941644
8	थेवारा सीएसएल				
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	14400000	16678080	41194858

इस प्राधिकरण ने मई 2010 में सामान्य दरमानों में अंतरण क्षेत्र के अधीन विनिर्दिष्ट के अलावा क्षेत्रों में 11 माह तक की अवधि के लिए लाइसेंसशुदा ढके हुए तथा खुले क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क ढके हुए क्षेत्र के लिए रु0 45/- और खुले क्षेत्र के लिए रु0 35/- प्रति वर्ग मीटर अथवा उसका भाग प्रति माह अथवा उसका भाग अनुमोदित किया था। मूल्यांकनकर्ता ने ढके हुए तथा खुले क्षेत्र के लिए उपर्युक्त दरों में 15.82 प्रतिशत वृद्धि की अनुशंसा की थी।

एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए भूमियों के मूल्यांकन को देखा है। एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट की जांच करने के बाद अनुबंध-1 के अनुसार बाजार मूल्य प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष पर 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये तथा भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने की अनुशंसा की थी। मई 2010 आदेश में कलमिनेटेड पिछले प्रस्ताव में अनुसरित दृष्टिकोण के अनुसार एसईजेड क्षेत्र तथा गैर-एसईजेड क्षेत्र के बीच बाजार मूल्य में 15 प्रतिशत का अन्तर इस प्रस्ताव में भी सीओपीटी द्वारा बनाए रखा गया है।

बोर्ड ने एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार बाजार मूल्य तथा पट्टा किराया अनुमोदित किया था। फ़्लाइंग टनल क्षेत्र के अधीन आने वाले साउथ एण्ड रिकलमेशन में मार्शी भूमियों हेतु कोई मांग नहीं होने पर विचार करते हुए तथा इसके उपयोग के लिए भारी विकास व्यय अपेक्षित है, बोर्ड ने खुला क्षेत्र के लिए वर्तमान लाइसेंस शुल्क के 75 प्रतिशत तक साउथ एंड रिकलमेशन में मार्शी भूमियों के मामले में खुले क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क कम करने के लिए अनुमोदित किया है जोकि एलएसी तथा मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा के आधार पर रु0 10/- (पूर्णांकित) प्रति वर्ग मीटर प्रति माह परिगणित होता है।

पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में किए गए विश्लेषण के आलोक में तथा इसे ध्यान में रखते हुए कि एलएसी, उपाध्यक्ष (सीओपीटी) की अध्यक्षता में पत्तन न्यास के विभागों के प्रमुखों की समिति, ने समीक्षा करने के बाद संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए और यह भी स्वीकार करते हुए कि, सीओपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की रिपोर्ट पर विचार करते हुए सीओपीटी भूमियों हेतु प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित किया था, यह प्राधिकरण सीओपीटी के प्रस्ताव के अनुसार पट्टा किराया अनुमोदित करता है।

- (v) यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वर्तमान व्यवस्था में, लाइसेंस (भंडारण) के लिए प्रभार 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अधीन लागत जमा पद्धति का अनुसरण करते हुए सीओपीटी के दरमान के सामान्य संशोधन के हिस्से के रूप में आदेश सं. टीएमपी/49/2011-सीओपीटी दिनांक 1 अप्रैल 2013 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित सीओपीटी के सामान्य दरमानों में लाइसेंस (भंडारण) शुल्क हेतु प्रभार निर्धारित किया गया है। मौजूदा दरमानों में निर्धारित लाइसेंस शुल्क संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“7.2. — दरमान के खंड 3.2.3. द्वारा अंतरण क्षेत्र के अधीन विनिर्दिष्ट से इतर क्षेत्रों में 11 माह तक की अवधि के लिए लाइसेंसशुदा ढके हुए तथा खुला क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क।

विवरण	रु0 प्रतिवर्ग मीटर अथवा उसका भाग प्रति माह अथवा उसका भाग आबंटन की तारीख से
ढका हुआ स्थान	45
खुला भंडार	35

पत्तन भूखंडों के लिए लाइसेंस शुल्क/पट्टा किरायों के संशोधन हेतु सीओपीटी के मौजूदा प्रस्ताव में अंतरण क्षेत्र के अधीन विनिर्दिष्ट से इतर क्षेत्र में 11 माह तक की अवधि के लिए ढके हुए तथा खुला क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क का निर्धारण शामिल है। अंतरण क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के बारे में अनुवर्ती अनुच्छेद में दिया गया है। पत्तन ने सामान्य दरमान में किए गए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण को अलग करने और इसे वर्तमान प्रस्ताव में निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है। मूल्यांकन रिपोर्ट से यह नोट किया गया है कि उपर्युक्त संपत्तियां किराया आधार पर 11 महीनों के लिए लाइसेंस आधार पर दी जा रही हैं। खंड 10.1 में विनिर्दिष्ट संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 जो निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से खोजे गए बोली मूल्य पर अधिकतम 11 माह की अवधि तक लाइसेंस प्रदान करने के लिए सीमाशुल्क बंध क्षेत्र में भूमि के नए आबंटन को शासित करता है, जहां कहीं साध्य हो। जहां निविदा-सह-नीलामी संभव नहीं हो, इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अद्यतन किरायों पर लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटित की जाती है। सामान्य दरमान से मौजूदा दरों को अलग करने और संपदा किरायों के अधीन निर्धारित करने के लिए पत्तन का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में है। सामान्य दरमान के अनुसार मई 2010 में प्रचलित आधार लाइसेंस शुल्क में 15.82 प्रतिशत लागू करने हेतु मूल्यांकनकर्ता की अनुशंसा की एलएसी द्वारा भी अनुशंसा की गई है और न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। इस संबंध में पत्तन का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है।

- (vi) जैसाकि पहले बताया गया है, मौजूदा व्यवस्था में, प्रशुल्क दिशानिर्देश 2005 के अधीन निर्धारित लागत जमा पद्धति पर आधारित लाइसेंस आधार पर विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण से संबंधित प्रभारों की वसूली के लिए सामान्य दरमान में प्रशुल्क मद है। अब, सीओपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन अंतरण क्षेत्र लाइसेंस सुविधा लाते हुए लाइसेंस आधार पर विशिष्ट अंतरण क्षेत्रों में कार्गो के भंडारण के लिए लागू प्रभारों को संशोधित करने का भी प्रस्ताव किया है। सीओपीटी ने मौजूदा 3 स्लैबों को 2 स्लैबों में परिवर्तित करने का भी प्रस्ताव किया है। मूल्यांकनकर्ता और एलएसी दोनों में से किसी ने भी विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्रों में कार्गो स्टैकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क पर कोई अनुशंसा नहीं की है।

इस संबंध में उठाए गए प्रश्न पर, सीओपीटी ने स्पष्ट किया है कि अंतरण क्षेत्र जहां मौजूदा भंडारण प्रभार लागू होते हैं, गोदियों के बाहर संपदा क्षेत्र के लिए कोनटिजियस है और केवल एक दीवार द्वारा अलग किया गया है। इसलिए, भूमि का मूल्य समान होगा। सीओपीटी ने यह भी स्पष्ट किया है कि अंतरण क्षेत्र के लिए किराये की गणना की कार्यपद्धति में कोई बदलाव नहीं है। 11 माह तक की अवधि के लिए लाइसेंसशुदा ढका हुआ तथा खुला क्षेत्र हेतु निर्धारित लाइसेंस शुल्क मासिक आधार पर है। विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण के लिए प्रभार साप्ताहिक आधार पर है। पत्तन ने आधार रूप में अंतरण क्षेत्र के बाहर खुला तथा ढके हुए स्थान के लिए प्रस्ताव लाइसेंस शुल्क को लिया है और विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क पर पहुंचा है। [खुले क्षेत्र के लिए: रु0 41/30 दिन \* 7 दिन = रु0 9.57] [ढके हुए क्षेत्र के लिए: रु0 52/30 दिन \* 7 दिन = रु0 12.13] सीओपीटी ने यह भी स्पष्ट किया है कि दूसरे स्लैब अर्थात् 8 घंटों के बाद के लिए 20 प्रतिशत वृद्धि का प्रस्ताव किया है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि उपयोक्ता लम्बी अवधि के लिए अंतरण क्षेत्र का अनावश्यक उपयोग नहीं करें जिससे अन्य उपयोक्ता को दिक्कत हो, और यह भी सुनिश्चित किया जा सके कि अंतरण क्षेत्र में भंडारित कार्गो तेजी से खाली कर दिया जाए। सीओपीटी द्वारा दिए गए कारणों के मद्देनजर, सीओपीटी द्वारा खुला क्षेत्र, ढका हुआ क्षेत्र तथा अंतरण क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क हेतु प्रस्तावित प्रशुल्क अनुमोदित किया गया है।

- (vii) विलिंग्डन आइलैंड में नौसेना एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन हेतु वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन के अधीन पट्टा किरायों की वसूली के लिए वर्तमान व्यवस्था विलिंग्डन आइलैंड हेतु लागू पट्टा किरायों का 65 प्रतिशत है। वर्तमान प्रस्ताव में, सीओपीटी ने वाणिज्यिक श्रेणी के संबंध में विलिंग्डन आइलैंड हेतु लागू पट्टा किराये के साथ लैंडिंग कोन हेतु लागू पट्टा किराये को अमेलित करने का प्रस्ताव किया है। यह संशोधित व्यवस्था मौजूदा अनुमोदित दरों पर भूमि की अन्य श्रेणियों हेतु सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित 15.82 प्रतिशत वृद्धि के विरुद्ध मौजूदा दर में 78 प्रतिशत वृद्धि परिगणित करती है।

इस संबंध में पूछे गए प्रश्न पर, सीओपीटी ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित पट्टा किरायों में वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन श्रेणी के मामले में लैंडिंग कोन क्षेत्र हेतु लागू पट्टा किराये के संबंध में विसंगति को दूर करने के लिए, सीओपीटी ने वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन श्रेणी के लिए सामान्य दर में “फ्लाइटिंग टनल क्षेत्र सहित” शब्दावली शामिल की है। किसी मामले में, वाणिज्यिक श्रेणी लैंडिंग कोन क्षेत्र में 78 प्रतिशत की वृद्धि चिंता का विषय नहीं होगी क्योंकि कोई पट्टाधारी नहीं है जैसाकि सीओपीटी द्वारा बताया गया है।

- (viii) वर्तमान व्यवस्था में, विभिन्न श्रेणियों के अधीन पट्टा किरायों के लिए प्रशुल्क मदें हैं। सीओपीटी ने कुछ उक्त प्रशुल्क मदों को हटाने का प्रस्ताव किया है। इसे हटाने के लिए कारणों के साथ उक्त प्रशुल्क मदें नीचे तालिकाबद्ध की गई हैं:—

(दर रु० में)

स्थान	बर्थ और बैकअप के लिए वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	वाणिज्यिक प्रयोजन	भंडारगृह प्रयोजन	विशेष आवास प्रयोजन	हटाने के कारण
वालारपादम (गैर एसईजेड क्षेत्र)				2334150	वालारपादम में भूमि उपयोग योजना के अनुसार विशेष आवास प्रयोजन की श्रेणी में कोई भूमि आबंटित नहीं की गई है और इस श्रेणी में आबंटन के लिए कोई भूमि अभिचिह्नित नहीं की गई है।
पल्लुरपुथी - विशेष आवास प्रयोजन हेतु डीएलडी				1733940	पत्तन के पास भूमि के केवल दो टुकड़े हैं और दोनों ही 30 वर्षों की अवधि के लिए अपफ्रंट भुगतान आधार पर भारतीय तट रक्षक को आबंटित किए गए थे। इन पट्टा किरायों के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों के निर्धारण का कोई प्रभाव नहीं पड़ा है।
पल्लुरपुथी - विशेष आवास प्रयोजन हेतु वाटर फ्रंट				2098863	
फोर्ट कोच्चि - होटल		2371200		1896960	मौजूदा पट्टाधारी को हटाने और वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए क्षेत्र को पुनः आबंटित करने का निर्णय लिया गया है और तदनुसार, प्रचलित वाणिज्यिक दर के आधार पर पट्टा किराये प्रस्तावित किए गए हैं तथा इसे लॉरेल क्लब को पट्टे पर दिए गए क्षेत्र पर लागू किया जा रहा है।
फोर्ट कोच्चि - लॉरेल क्लब		1185600			
फोर्ट कोच्चि - कस्टम्स	2845440				
फोर्ट कोच्चि - घाट	2845440				
बोलघट्टी				2334150	बोलघट्टी में विशेष आवास की श्रेणी में आबंटित/आबंटित की जाने वाली कोई भूमि नहीं है।
एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि			2726880	2556450	एरणाकुलम-जीआईडीए में भूमि वाणिज्यिक अथवा आतिथ्य प्रयोजन के लिए अभिचिह्नित की गई है और इसलिए नए प्रस्ताव में भंडारगृह को बनाए रखने तथा विशेष आवास दर नहीं रखने का निर्णय लिया गया है।
एरणाकुलम - पक्कलम				2726880	यह भूमि अब खाली है तथा इसे दो श्रेणियों अर्थात् वाणिज्यिक और आतिथ्य प्रयोजन में आबंटन के लिए अभिचिह्नित किया गया है तथा इसलिए वर्तमान प्रस्ताव में पट्टा किराये निर्धारित नहीं किए गए थे।
एरणाकुलम - थेरावा			2134080	2000700	एमओएस की एम्पावर्ड कमेटी ने विस्तृत चर्चा के बाद भंडारगृह प्रयोजन के लिए 01-04-2014 से 30 वर्षों की अवधि के लिए 4.7281 एकड़ की उपलब्ध भूमि के पट्टे के विस्तार की अनुशंसा की थी और इसलिए इस भूमि हेतु अन्य श्रेणियों के लिए पृथक दरें व्यवस्थित नहीं करने का निर्णय लिया है।

सीओपीटी द्वारा प्रेषित कारणों के मद्देनजर, सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रशुल्क में हटाने को अनुमोदन प्रदान किया गया है।

- (ix) पत्तन ने रु० 40,16,499 प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष की दर से बर्थ तथा बैकअप के लिए वाटर फ्रंटेज के साथ एरणाकुलम - थेरावा फेरी लैंड के लिए नया पट्टा किराया मद शामिल करने का प्रस्ताव किया है।

इस संबंध में उठाए गए प्रश्न पर, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि पत्तन वर्तमान में एरणाकुलम-थेरावा हेतु निर्धारित दरों पर एरणाकुलम-थेरावा फेरी लैंड के लिए पट्टा किरायों की वसूली कर रहा है। चूंकि भूमि दो श्रेणियों अर्थात् बर्थ तथा बैकअप के लिए वाणिज्यिक और वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि में आबंटित किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई है, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए पट्टा किराया भूमि की अन्य श्रेणियों हेतु प्रस्तावित वृद्धि के

अनुसार 15.82 प्रतिशत की दर से वृद्धि का प्रस्ताव किया गया था। तथापि, सीओपीटी तथा मूल्यांकनकर्ता दोनों में से किसी ने भी बर्थ तथा बैक अप के लिए वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि के अधीन एरणाकूलम—थेरावा फेरी के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए आधार नहीं भेजा था। तथापि, मूल्यांकनकर्ता के बाजार मूल्यांकन के अंगीकरण और बोर्ड के अनुमोदन हेतु एलएसी की अनुशंसा पर विचार करते हुए, इस प्राधिकरण ने इसे अनुमोदित किया है।

- (x) मौजूदा व्यवस्था में, ₹0 3500/— प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग वार्षिक की दर से टीवी केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के लिए प्रशुल्क मद है जिसमें पट्टा प्रभारों/लाइसेंस शुल्क में प्रस्तावित वृद्धि के अनुसार 15.82 प्रतिशत तक वृद्धि करने का प्रस्ताव किया गया था, जोकि ₹0 4054/— प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष परिगणित होता है।

सीओपीटी ने ₹0 5000/— प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष की दर से टेलीफोन केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के लिए नई प्रशुल्क मद का प्रस्ताव भी किया है।

इस संबंध में किए गए प्रश्न पर, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि टीवी केबल हेतु मार्गाधिकार प्रभार टेलीफोन केबलों से कम प्रस्ताव किया गया था ताकि विलिंग्डन आइलैंड में पत्तन के क्वार्टरों में रहने वाले मुख्य लाभार्थियों को चीन पत्तन न्यास के कर्मचारियों के लिए कल्याण उपाय के रूप में केबल टीवी प्रचालकों से सब्सिडीयुक्त प्रशुल्क प्राप्त किया जा सके। विशिष्ट अनुरोध किए जाने के बावजूद, पत्तन ने ₹0 5000/— प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष की दर से नई प्रशुल्क मद पर पहुंचने के लिए आधार नहीं भेजा था। तथापि, एलएसी की अनुशंसा और बोर्ड के अनुमोदन पर विचार करते हुए, ₹0 5000/— प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष की दर से टेलीफोन केबल लाइनों के लिए मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली करने के लिए नया प्रशुल्क अनुमोदित किया गया है।

- (xi) पत्तन ने कुछ नई शर्तें शामिल करने का प्रस्ताव किया है। उनपर नीचे चर्चा की गई है:-

- (i) पत्तन ने एक सामान्य टिप्पणी शामिल करने का प्रस्ताव किया है कि एक्रिटिड भूमि के मामले में जहां लैंडवर्ड साइड के माध्यम से पत्तन द्वारा नहीं पहुंचा जा सकता और केवल पानी के माध्यम से पहुंचा जा सकता है, निकटतम वाणिज्यिक क्षेत्र से 3 गुना के समकक्ष वार्षिक पट्टा किराया वसूल करने का प्रस्ताव किया गया है।

इस संबंध में उठाए गए प्रश्न पर, पत्तन ने बताया है कि बोर्ड ने एक्रिटिड भूमि जहां एब्यूटिंग भूमि स्वामियों को भूमि से नहीं पहुंचा जा सकता, दरमानों के अनुसार निकटतम स्थान में वाणिज्यिक दर के 3 गुना वसूल करते हुए लाइसेंस आधार पर आबंटित करने का निर्णय लिया है। पत्तन ने यह भी स्पष्ट किया है कि एक्रिटिड भूमि के लिए उपयोगिता तथा प्रशुल्क के संबंध में एलपीजी में कोई प्रासंगिक खंड नहीं है। चूंकि बोर्ड ने प्रभारों की वसूली का संकल्प लिया है और उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है, इसलिए प्रस्तावित नई सामान्य टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

- (ii) जैसाकि पहले बताया गया है, पत्तन के प्रस्ताव में निविदा-सह-नीलामी आधार पर 11 माह तक की अवधि के लिए मासिक आधार पर आबंटन के लिए कार्यालय स्थान हेतु ढके हुए स्थान और ढके स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क शामिल है। पत्तन गोदाम स्थानों और कार्यालय स्थानों के लिए प्रासंगिक कार्यालय स्थान हेतु ढके हुए स्थान तथा ढके हुए स्थान की दर पत्तन द्वारा निर्मित भवन एवं पत्तन द्वारा रिप्रोसेस किए गए भवनों तथा पट्टाधारियों द्वारा सरेंडर किए गए भवनों में टिप्पणी द्वारा लागू करना चाहता है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

- (xii) अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन ने सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों पर आपत्ति उठाई थी। सीपीएलएचए तथा सीएसएए ने पट्टा किरायों के ऊध्वर्मुखी संशोधन पर आपत्ति उठाई थी और उपपट्टाकरण पर देय शुल्क में वृद्धि की थी।

मूल्यांकनकर्ता पत्तन क्षेत्र में सुविधाओं के लिए मांग सहित कार्गो प्रहस्तन गतिविधि के लिए महत्वपूर्ण सभी पहलुओं पर विचार करते हुए 26.42 प्रतिशत के डब्ल्यूपीआई के केवल 60 प्रतिशत अर्थात् 15.82 प्रतिशत को फैक्ट्रिंग करते हुए पत्तन भूमियों के लिए अद्यतन बाजार मूल्य पर पहुंचा है। 15.82 प्रतिशत की यह वृद्धि 11 जुलाई 2010 को आधार पट्टा किराये से अधिक है। जैसाकि सीओपीटी द्वारा सही कहा गया है, पट्टा किराया पिछले 5 वर्षों के दौरान 9.81 प्रतिशत वृद्धि पहले ही कवर कर रहा है और प्रस्तावित निवल वृद्धि वर्ष 2015-16 के लिए लागू मौजूदा पट्टा किरायों का केवल 4.90 प्रतिशत होगी। 4.90 प्रतिशत की वृद्धि को पट्टा किरायों में पर्याप्त वृद्धि रूप में नहीं माना जा सकता।

उन्होंने बताया है कि ₹0 25 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह से उपपट्टे से वसूल किए गए किराये के 50 प्रतिशत तक उपपट्टा लेवी में वृद्धि का ऐसी हिस्सेदारी में दावा करने का सीओपीटी द्वारा औचित्य नहीं दिया गया था जहां उनके द्वारा निवेश नहीं किया गया है। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों ने यह भी बताया है कि उन्होंने उप पट्टे से किराये के 50 प्रतिशत की वसूली को चुनौती दी थी और माननीय केरल उच्च न्यायालय की एकल पीठ ने उप पट्टे से किराये के 50 प्रतिशत की वसूली पर रोक लगा दी थी।

माननीय केरल उच्च न्यायालय द्वारा उपपट्टे के लिए किराये के 50 प्रतिशत की वसूली पर रोक के संबंध में, पत्तन ने बताया है कि पट्टा किराये के संशोधन के लिए सीओपीटी द्वारा दाखिल किए गए मौजूदा प्रस्ताव जोकि अगले प्रशुल्क चक्र के लिए है, पर कोई कानूनी इम्पेडिमेंट नहीं है। उपपट्टे पर वसूली में वृद्धि के संबंध में, वृद्धि एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार प्रस्तावित की गई है।

- (xiii) मै0 कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड (सीएसएल) ने यह कहते हुए बर्थ तथा बैक अप के लिए वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि हेतु विलिंग्डन आइलैंड में भूमियों के बराबर विलिंग्डन आइलैंड में नौसेना एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन से संबंधित भूमि के पट्टा किरायों की वसूली के लिए सीओपीटी के प्रस्ताव पर

आपत्ति उठाई थी कि मौजूदा व्यवस्था में विलिंग्डन आइलैंड में नौसेना एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन के लिए शून्य पट्टा किराया है और वर्तमान दरमान में वाणिज्यिक/कार्यालय श्रेणी के लिए यथा निर्धारित 65 प्रतिशत की कम की गई दर अथवा शून्य दर का अनुरोध किया था क्योंकि उक्त भूमि डेफिशिएंट है और उपयोग नहीं की जा सकती। सीओपीटी ने सीएसएल के दावे को खारिज कर दिया था कि लैंडिंग कोन के लिए पट्टा किराया मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में शून्य निर्धारित किया गया है। पत्तन ने यह भी कहा है कि वाटर फ्रंटज श्रेणी के साथ भूमि हेतु विलिंग्डन आइलैंड में लागू पट्टा किराये नौसेनिक एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन से संबंधित भूमियों के लिए भी लागू किए जाएंगे। पत्तन ने यह भी कहा है कि यह मुफ्त में भूमि नहीं दे सकता और यह भी स्पष्ट किया है कि यह मामला पहले ही स्पष्ट किया जा चुका है तथा उनके द्वारा निपटान किया जा चुका है। इसके अलावा, पत्तन ने यह भी कहा है कि एमओएस ने अपने पत्र सं. पीडी-25021/15/2015-सीओपीटी दिनांक 13 नवम्बर 2015 द्वारा सीओपीटी को पट्टा विलेख शर्तों के अनुसार पट्टा किराया वसूल करने का निदेश दिया था।

सीएसएल ने भी यह कहते हुए आपत्ति उठाई थी कि वे दो विभिन्न शीर्षों अर्थात् एक बर्थ तथा बैकअप के लिए वाटर फ्रंटज के साथ भूमि और लागू पट्टा किरायों के 50 प्रतिशत की दर से वॉटरबॉडी के अधीन उन्हें पट्टा पर दिए गए वाटरफ्रंट क्षेत्र हेतु वॉटर बॉडी के लिए पट्टा किरायों का भुगतान कर रहे हैं। सीओपीटी ने यह टिप्पणी करने की मांग की थी कि वह भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार वॉटरबॉडी के लिए एब्यूटिंग भूमि हेतु लाइसेंस शुल्क का 50 प्रतिशत वसूल करता है। वाटरबॉडी के लिए एब्यूटिंग भूमि हेतु लाइसेंस शुल्क के 50 प्रतिशत की वसूली भी सीओपीटी तथा सीएसएल के बीच हुए पट्टा विलेख शर्तों द्वारा आच्छादित बताए गए हैं।

इन परिस्थितियों के अधीन, इस प्राधिकरण के पास वॉटरबॉडी के लिए पट्टा किराये तथा नौसेना एअरपोर्ट के लैंडिंग कोन से संबंधित भूमि हेतु पट्टा किरायों के बारे में सीएसएल तथा सीओपीटी के दावों पर निर्णय करने के लिए कुछ ज्यादा नहीं रह गया दिखाई देता है। यह प्राधिकरण सीएसएल तथा सीओपीटी के बीच विवाद, यदि कोई हो, का निपटान करने के लिए उपयुक्त मंच नहीं है।

(xiv) पीएलएल को आबंटित भूमि के वर्गीकरण पर मै0 पेट्रोनेट एलएनजी लि0 (पीएलएल) द्वारा उठाया गया मुद्दा इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 4 मई 2010 से संबंधित है। माननीय केरल उच्च न्यायालय द्वारा जारी किए गए निदेश के अनुपालन में, सचिव, शिपिंग ने पीएलएल द्वारा उठाए गए मुद्दे पर वर्गीकरण पर सीओपीटी, पीएलएल तथा इस प्राधिकरण को साथ लेकर कार्यवाही शुरू की थी। पोत परिवहन मंत्रालय से कार्यवाही के परिणाम की प्रतीक्षा है। मौजूदा प्रस्ताव के निपटान के लिए प्राधिकरण को रोकने के लिए इससे अन्य प्राधिकरण से कोई आदेश नहीं है।

(xv) द पेरिसन इंफ्रास्ट्रक्चर लि0 (पीआईएल) ने इस प्राधिकरण से यह कहते हुए अनुरोध किया है कि प्रस्तावित कार्यान्वित करने से रोका जाए कि केरल पत्तनों के माध्यम से पाम ऑयल का आयात करने पर प्रतिबंध है।

जैसाकि सीओपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, पीआईएल को आबंटित भूमि अपफ्रंट भुगतान आधार पर थी और तदनुसार, पीआईएल ने 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम भेजा था तथा पीआईएल को रु0 1 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से वार्षिक किराये का भुगतान करना है। सीओपीटी ने यह भी स्पष्ट किया है कि पट्टा किरायों का प्रस्तावित संशोधन लागू नहीं होगा।

(xvi) द ईआईएच एसोसिएटेड होटल्स लि0 (ईआईएचएचएल) औपचारिक रूप से मै0 आइलैंड होटल महाराज लि0 रूप में ज्ञात, ने बताया है कि उन्होंने 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ 2032 तक की सम्पूर्ण पट्टा अवधि के लिए पट्टा किराये का भुगतान किया है और इसलिए आगे और वृद्धि अधिरोपित नहीं की जा सकती। ईआईएचएचएल ने प्रस्तावित पट्टा किरायों में वृद्धि पर विचार नहीं करने का अनुरोध किया है क्योंकि इससे लागत पर भारी दबाव पड़ेगा।

इस संबंध में, सीओपीटी ने बताया है कि दो प्लॉट परिमाण 1.8316 एकड़ और 0.2546 एकड़ ईआईएचएचएल को पट्टे पर दिए गए थे। 1.8316 एकड़ भूमि अपफ्रंट भुगतान आधार पर आबंटित की गई थी और तदनुसार ईआईएचएचएल ने 30 वर्षों अर्थात् 27-04-2032 तक के लिए अपफ्रंट प्रीमियम भेज दिया था और ईआईएचएचएल को केवल रु0 1 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से वार्षिक किराया अदा करना है। सीओपीटी ने यह भी स्पष्ट किया है कि 1.8316 एकड़ की भूमि की सीमा के लिए पट्टा किरायों का प्रस्तावित संशोधन लागू नहीं होगा। 0.2546 एकड़ भूमि के संबंध में, सीओपीटी ने कहा है कि पट्टा अवधि 31-12-2012 तक वैध है। चूंकि, ईआईएचएचएल 01-01-2013 से क्षेत्र का अधिग्रहण जारी रखे हुए है, इसलिए विलिंग्डन आइलैंड में वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए लागू अद्यतन दर के आधार पर पट्टा किराये वसूल किए जा रहे हैं। सीओपीटी ने इसके अनुमोदन के लिए एमओएस की अधिकार प्राप्त समिति को पट्टे के नवीकरण का प्रस्ताव भेजा था। सीओपीटी ने यह भी कहा है कि ईआईएचएचएल 11-07-2010 के आधार पट्टे किराये पर 9.81 प्रतिशत वृद्धि के साथ पट्टा किरायों का पहले ही भुगतान कर रहा है और 2015-16 के लिए पट्टा किराये में केवल 5.47 प्रतिशत की निवल वृद्धि है तथा ईआईएचएचएल को समय-समय पर संशोधित दरमान के अनुसार पट्टा किराये भेजने हैं।

यह प्राधिकरण वैयक्तिक पट्टा करार पर कोई टिप्पणी नहीं करना चाहता है।

(xvii) द भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0 – कोच्चि रिफाइनरी (बीपीसीएल) ने यह कहते हुए बताया है कि पट्टा किराये में प्रस्तावित वृद्धि बीपीसीएल पर लागू नहीं है कि पुथुड्यपीन में 70 हैक्टेयर भूमि के पट्टा किरायों की एमओयू के आधार पर समीक्षा की जाएगी। बीपीसीएल ने यह भी कहा है कि उन्होंने एमओयू के अनुसार रु0 250000 प्रति हैक्टेयर के वसूली योग्य पट्टा किराये की बजाय रु0 1976988 प्रति हैक्टेयर की दर से सीओपीटी द्वारा किए गए पट्टा किरायों के दावे को खारिज कर दिया था।

इस संबंध में, सीओपीटी ने स्पष्ट किया है कि कोचीन पत्तन के न्यास बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णयानुसार वर्धित पट्टा किरायों के लिए दावे को वापिस ले लिया गया था। सीओपीटी ने भी स्पष्ट किया है कि पट्टा किरायों का प्रस्तावित संशोधन बीपीसीएल को आबंटित 70 हैक्टेयर भूमि के मामले में लागू नहीं होगा।

- (xviii) द कंटेनर कारपोरेशन ऑफ इंडिया लि0 (सीसीआईएल) ने बताया है कि सीसीआईएल 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट आधार पर सीओपीटी से ली गई 7.06 हैक्टेयर भूमि पर वालारपादम में स्टेट ऑफ आर्ट सीएफएस सुविधा विकसित कर रहा है तथा तदनुसार रु0 3 करोड़ प्रति हैक्टेयर का अपफ्रंट प्रीमियम भुगतान किया गया है। सीसीआईएल ने भी बताया है कि क्षमता उपयोगिता चरण 1 के 1 मिलियन टीईयू की अनुमानित मात्रा का केवल 36 प्रतिशत है। इस संबंध में, सीसीआईएल ने यह कहते हुए इस प्राधिकरण से मौजूदा पट्टा किराये को बनाए रखने अथवा कमी करने पर विचार करने का अनुरोध किया है कि पट्टा किरायों में ऊर्ध्वमुखी संशोधन का परियोजना की वित्तीय व्यवहार्यता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा तभी पत्तन उपयोक्ताओं की लेनदेन लागत में वृद्धि का यातायात मात्रा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। सीओपीटी ने इस संबंध में कोई टिप्पणियाँ/अभ्युक्तियाँ नहीं भेजी थी।

सीसीआईएल की टिप्पणियों से यह विदित है कि 7.06 हैक्टेयर भूमि अपफ्रंट आधार पर आबंटित की गई थी और तदनुसार सीसीआईएल ने उक्त भूमि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम का भुगतान किया था। ऐसे मामलों में जहां भूमि अपफ्रंट आधार पर आबंटित की गई थी, वार्षिक पट्टा किराये रु0 1 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से देय हैं और पट्टा किरायों का प्रस्तावित संशोधन लागू नहीं है। सीओपीटी ने भी पुष्टि की है कि बीपीसीएल, पीआईएल और ईआईएचएचएल द्वारा मांगे गए स्पष्टीकरण पर यही प्रतिसाद है। तथापि, चूंकि, पट्टा किरायों की वसूली सीसीआईएल तथा सीओपीटी के बीच हुए पट्टा करार द्वारा शासित है, पट्टा करार के अनुसार खंडों का अनुसरण किया जाए।

- (xix) कोचीन कस्टम हाऊस एजेंट्स एसोसिएशन (सीसीएचए) ने पट्टा किरायों के ऊर्ध्वमुखी संशोधन पर भी आपत्ति उठाई है और उप-पट्टाकरण पर देय शुल्क में वृद्धि की है। सीसीएचए द्वारा उठाई गई आपत्तियाँ सीपीएलएचए तथा सीएसएए द्वारा प्रेषित टिप्पणियों के मामले में लगभग एकसमान हैं। तथापि, केपीटी ने सीसीएचए की टिप्पणियों पर अपनी विशिष्ट टिप्पणियाँ नहीं भेजी हैं।

चूंकि सीओपीटी का प्रस्ताव एलएसी की अनुशंसा पर आधारित है, इसलिए बोर्ड के अनुमोदन से तथा संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए, इस प्राधिकरण को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अधीन सीओपीटी के प्रस्ताव तक जाना होगा।

- (xx) (क) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18(ग) और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(सी) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने का अधिकार देता है जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं हो सकती। एलएसी की अनुशंसा के आधार पर, बोर्ड ने 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की थी। सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित शर्त अनुमोदित की गई है।

- (ख) सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित अध्याय VIII की सामान्य टिप्पणी कि पट्टा किरायों को शासित करने वाली सभी शर्तें समय-समय पर पोत परिवहन मंत्रालय के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होगी, सीओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित शामिल किया गया है।

10.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, **अनुबंध-II** रूप में संलग्न संपदा किराया अनुसूची इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की गई है। सीओपीटी को निदेश दिया जाता है कि मौजूदा संपदा किराया अनुसूची (अध्याय VIII) को अब अनुमोदित की गई संपदा किराया अनुसूची से परिवर्तित किया जाए।

10.2. जैसाकि पहले बताया गया है, सीओपीटी ने सभी दरों का प्रस्ताव भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों के बाद लागू करने का प्रस्ताव किया है। तदनुसार, सीओपीटी की भूमियों के लिए संशोधित पट्टा किराये आदेश के राजपत्र में अधिसूचित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद से लागू होंगे और पांच वर्षों के लिए प्रभावी रहेंगे। प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है। सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित शर्त को उपयुक्ततः संशोधित किया गया है, जिसे अनुमोदित किया गया है।

10.3. सामान्य दरमानों में निर्धारित संपदा किरायों के प्रासंगिक अध्याय की वैधता को लागू होने की तारीख से 2 प्रतिशत वृद्धि के साथ संशोधित पट्टा किरायों/लाइसेंस शुल्क के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख तक विस्तारित किया गया माना गया है।

[विज्ञापन-III/4/असा./143/16(186)]

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

## अनुबंध — I

## भूमि का बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये

क्र.सं.	संपत्ति प्रकार	उपयोग	बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु० में 2010 (आधार मूल्य)	2010 आधार मूल्य पर 15.82 प्रतिशत डब्ल्यूपीआई लागू करते हुए 2015 में बाजार मूल्य प्रति एकड़ रु० में	2010 आधार मूल्य पर 15.82 प्रतिशत डब्ल्यूपीआई लागू करते हुए 2015 में बाजार मूल्य प्रति हैक्टेयर रु० में	पट्टा किराया प्रति हैक्टेयर 6 प्रतिशत की दर से रु० में (कॉलम सं. 6 * 6%)
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>विलिंग्डन आइलैंड</b>					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	12000000	13898400	34329048	2059743
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	15000000	17373000	42911310	2574679
	विशेष आवास	गैर एसईजेड	11250000	13029750	32183483	1931009
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	18000000	20847600	51493572	3089614
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		18963000	46838610	2810317
2	<b>वालारपादम</b>					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	16800000	19457760	48060667	2883641
		एसईजेड	19320000	22376424	55269767	3316185
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	21000000	24322200	60075834	3604550
		एसईजेड	24150000	27970530	69087209	4145233
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	25200000	29186640	72091001	4325459
		एसईजेड	28980000	33564636	82904651	4974279
3	<b>पुथुवपीन</b>					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	11600000	13435120	33184746	1991084
		एसईजेड	13340000	15450388	38162458	2289747
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	14500000	16793900	41480933	2488856
		एसईजेड	16675000	19312985	47703073	2862184
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	17400000	20152680	49777120	2986628
		एसईजेड	20010000	23175582	57243688	3434621
4	<b>फोर्ट कोच्चि</b>					
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	16000000	18531200	45772064	2746324
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		20227200	49961184	2997671
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	19200000	22237440	54926477	3295588
	विशेष आवास	गैर एसईजेड	12800000	14824960	36617651	2197060
5	<b>बोलगट्टी</b>					
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	21000000	24322200	60075834	3604550
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		26548200	65574054	3934443
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	16800000	19457760	48060667	2883641
6	<b>जीआईडीए समीपवर्ती/पक्कलम</b>					
	आतिथ्य	गैर एसईजेड		29076600	71819202	4309152
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	23000000	26638600	65797342	3947841
7	<b>थेवरा फेरी</b>					
	वाणिज्यिक क्षेत्र	गैर एसईजेड	18000000	20847600	51493572	3089614
	वाटर फ्रंटेज के साथ भूमि	गैर एसईजेड	23400000	27101880	66941644	4016499
8	<b>थेवरा सीएसएल</b>					
	भंडारगृह	गैर एसईजेड	14400000	16678080	41194858	2471692



## अनुबंध - II

## अध्याय - VIII

## संपदा किराये

## 8.1. विभिन्न स्थानों पर पत्तन भूमि का पट्टा:

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप हेतु वाटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक / कार्यालय (भंडारगृह प्रयोजन से इतर)	भंडारगृह प्रयोजन	विशेष आवास प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
दर रु० में प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष						
1	विलिंग्डन आइलैंड फ्लाईंग फनेल क्षेत्र सहित	30,89,614	25,74,679	20,59,743	19,31,009	28,10,317
2	वालारपादम - गैर एसईजेड क्षेत्र	43,25,459	36,04,550	28,83,641	एन.ए.	एन.ए.
	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र	49,74,279	41,45,233	33,16,185	एन.ए.	एन.ए.
					एन.ए.	एन.ए.
3	पुथुवपीन - गैर एसईजेड क्षेत्र	29,86,628	24,88,856	19,91,084	एन.ए.	एन.ए.
	पुथुवपीन - एसईजेड क्षेत्र	34,34,621	28,62,184	22,89,747	एन.ए.	एन.ए.
4	फोर्ट कोच्चि	32,95,588	27,46,324	एन.ए.	21,97,060	29,97,671
5	बोलघट्टी	एन.ए.	36,04,550	28,83,641	एन.ए.	39,34,443
6	एरणाकुलम-जीआई डीए/ पकालम	एन.ए.	39,47,841	एन.ए.	एन.ए.	43,09,152
	एरणाकुलम-कोचीन शिपयार्ड लिमिटेड	एन.ए.	एन.ए.	24,71,692	एन.ए.	एन.ए.
	एरणाकुलम-थेवारा फेरी	40,16,499	30,89,614	एन.ए.	एन.ए.	एन.ए.

टिप्पणी: दर प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर पहुंचने के लिए, दर प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष को 2.47 से विभाजित किया जाए।

## 8.2. दरमान के खंड 8.2.1 द्वारा अंतरण क्षेत्र के अधीन विनिर्दिष्ट से इतर क्षेत्रों में 11 माह तक की अवधि के लिए ढका हुआ तथा खुला क्षेत्र हेतु लाइसेंस शुल्क।

क्र.सं.	स्थान	रु० प्रति वर्ग मीटर अथवा उसका भाग प्रति माह (30 दिन) आबंटन की तारीख से
1	खुला स्थान	41
2	ढका हुआ स्थान	52
3	कार्यालय के लिए ढका हुआ स्थान	174
4	साउथ एण्ड रिक्लमेशन (एसईआर) में खुला क्षेत्र	10

**8.2.1. विशिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण हेतु लाइसेंस शुल्क**

अंतरण क्षेत्र, विलंब शुल्क के स्थान पर लाइसेंस आधार पर स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को कार्गो के भंडारण हेतु आबंटन के लिए बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाएगा। सीओपीटी भंडारण क्षेत्र के आबंटन के समय सम्पूर्ण कार्गो पर घाटशुल्क के भुगतान और उपलब्धता की शर्त पर ऐसा क्षेत्र आबंटित करेगा। ऐसे आबंटन पोट वार होंगे और लाइसेंस शुल्क नीचे विनिर्दिष्ट की गई दरों पर वसूल किए जाएंगे:

अवधि	प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग (रु० में)	
	ढका हुआ स्टोरेज	खुला स्टोरेज
8 सप्ताह तक	12.13	9.57
9वें सप्ताह से आगे	14.56	11.48

उपर्युक्त प्रभारों की वसूली के लिए अंतरण क्षेत्र में एरणाकुलम घाट में सुरक्षा दीवार के भीतर सम्पूर्ण खुला तथा ढका हुआ क्षेत्र और क्यू-4 के उत्तर विस्तार सहित माटनघेरी घाट में सुरक्षा दीवार के भीतर सम्पूर्ण खुला तथा ढका हुआ क्षेत्र शामिल होगा, जब तक कि अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया गया हो। इस प्रकार कार्गो पूरी तरह से स्वामियों तथा उनके एजेंटों के जोखिम तथा जिम्मेदारी पर रहेगा और भंडारण की अवधि के दौरान उसके मामले में आने वाले किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

उपर्युक्त में उपस्करण के भंडारण, जलयान के पुर्जों आदि के रूप में कार्गो/पोत प्रचालनों से संबंधित प्रयोजनों के लिए अंतरण क्षेत्र आबंटित करने से सीओपीटी प्रिक्लूड नहीं होगा।

पत्तन स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को भी अनुमति देगा कि वे घाट से सीधे कार्गो ले जा सकें और उसे संपदा किरायों के अधीन लाइसेंस के लिए विनिर्दिष्ट दरों पर लाइसेंस आधार पर सीमाशुल्क बंध के अधीन अंतरण क्षेत्र से इतर विलिंग्डन आइलैंड में पत्तन क्षेत्र में चट्टा लगा सकें। ऐसे भंडारण की सुविधा प्राप्त करने वाला कार्गो घाट छोड़ने से पहले सम्पूर्ण मात्रा पर घाटशुल्क की अदायगी करेगा। इस प्रकार भंडारित कार्गो पूरी तरह से स्वामियों अथवा उनके एजेंटों के जोखिम तथा जिम्मेदारी पर रहेगा तथा वे भंडारण की अवधि के दौरान उसके मामले में आने वाले किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

**टिप्पणी:** प्रत्येक आबंटन के लिए वसूल किया गया न्यूनतम प्रभार रु० 250 प्रति सप्ताह होगा।

**8.3. पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइनों बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार**

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु० में)
1	पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइनों बिछाने के लिए	पाइपलाइन द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र हेतु प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष	417

**उपर्युक्त खंड 8.3 के लिए टिप्पणी:** मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर गणना किया जाना चाहिए। बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र हेतु तत्संबंधी उपयोगिताओं को बिल दिया जाना चाहिए। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ शेयर किए गए क्षेत्र के मामले में, यह मानते हुए संबन्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत हेतु यथानुपात पर तत्संबंधी उपयोगिताओं को बिल दिया जाना चाहिए कि उनके पास भूमि का एकमात्र कब्जा नहीं है और जो उनके पास है वह केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है यदि उपयोगिता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर भूतल क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बाई के उत्पाद का 50 प्रतिशत गणना किया जाना चाहिए।

**8.4. टीवी केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभार।**

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु० में)
1	टीवी केबल लाइनों हेतु	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष	4054

**8.5. टेलीफोन केबल लाइनों हेतु मार्गाधिकार प्रभार।**

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु० में)
1	टेलीफोन केबल लाइनों हेतु	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष	5000

**उपर्युक्त खंड 8.5 के लिए टिप्पणी:** महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश-2014-स्पष्टीकरण तथा संशोधन में पाइपलाइनें/कन्वेयर बिछाने के लिए मार्गाधिकार आज्ञा जारी करने के लिए बृहत् निबंधन एवं शर्तों की मद सं. 3 के अनुसार, सुविधा क्षतिपूर्ति अथवा मार्गाधिकार प्रभार सभी पक्षों द्वारा भुगतान किया जाएगा।

## 8.6.

### उप पट्टा

एलपीजी 2014 के जारी किए जाने के समय वैध पट्टे वाले मौजूदा पट्टाधारक को उस प्रयोजन जिसके लिए मूलतः आबंटन किया गया था के लिए किसी दूसरे पक्ष को पट्टा पर लिए गए परिसरों का उपपट्टा/आंशिक उपपट्टा देने की अनुमति दी जा सकती है। ऐसे उपपट्टाकरण इसकी अनुमति देने से पहले भूमि उपयोग योजना के अनुसार होना चाहिए, *पत्तन इस तथ्य के बावजूद उप पट्टे की सम्पूर्ण अवधि हेतु उप-पट्टेधारक से पट्टाधारक द्वारा प्रभारित किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा कि भूमि मूल रूप से अपक्रॉट आधार पर आबंटित की गई हो अथवा वार्षिक किराया आधार पर/पट्टा किराये के भुगतान और पट्टे के निबंधनों तथा शर्तों के अनुपालन के लिए मूल पट्टाधारक जिम्मेदार बना रहेगा।*

तथापि, ऐसे पट्टों के मामले में जो भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रभावी होने के बाद किए गए थे, ऐसे मामलों में जहां, पट्टाधारी उसे पट्टे पर दी गई सम्पूर्ण भूमि का उपयोग करने में असमर्थ रहता है, उसके द्वारा अनापेक्षित पट्टा परिसर का हिस्सा वापिस किया जाना चाहिए और उपपट्टे की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। पट्टे पर दिए गए परिसर में उपपट्टाकरण शुल्क की वसूली के प्रयोजन हेतु पट्टा भूमि पर निर्मित ढांचे भी शामिल हैं।

### अध्याय VIII संपदा किरायों हेतु सामान्य टिप्पणियाँ:

1. निर्धारित दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होंगी और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेंगी।
2. इस आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद, दरों में तब तक प्रतिवर्ष 2 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित नहीं की जाती है।
3. लाइसेंस शुल्क शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार जुलाई 2014 से लागू होंगी और समय-समय पर यथा संशोधित की जा सकेंगी।
4. एक्रिटिड भूमि जिस तक लैंडवर्ड साइड के माध्यम से पत्तन द्वारा नहीं केवल पानी के माध्यम से पहुंचा जा सकता है, अब्यूटिंग भूमि स्वामियों को भूमि का आबंटन करने के समय निकटतम वाणिज्यिक क्षेत्र के 3 गुना के समकक्ष वार्षिक पट्टा किराया वसूल करने का प्रस्ताव किया गया है।

मासिक आधार पर आबंटित कार्यालय स्थान हेतु ढके हुए स्थान एवं ढके हुए स्थान हेतु लाइसेंस शुल्क के लिए लागू दरें मासिक आधार पर प्रभारित कार्यालय/गोदाम प्रयोजनों के लिए पट्टे पर आबंटित निर्मित स्थान पर भी लागू होंगी।

\*\*\*\*\*

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

Mumbai, the 14th July, 2016

**No. TAMP/73/2015-COPT.**— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Cochin Port Trust for revision of lease rent of Port Land as in the Order appended hereto.

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/73/2015-COPT

Cochin Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM:**

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 21<sup>st</sup> day of June 2016)

This case relates to the proposal received from Cochin Port Trust (COPT) for revision of Lease Rents of Port Land.

2.1. The existing lease rentals of lands belonging to COPT were approved by this Authority vide Order no.TAMP/33/2007-COPT dated 4 May 2010. The said Order was notified in Gazette of India vide Notification no.160 dated 11 June 2010. The approved lease rentals were made effective after expiry of 30 days from the date of notification in the Gazette of India and validity was prescribed for five years subject to 2% annual escalation. Thus, the validity of the existing Lease Rental expired on 11 July 2015.

2.2. Based on the request of the COPT, the validity of existing lease rentals was extended from the date of expiry till 31 December 2015 or date of effect of notification of the revised lease rentals based on the tariff proposal to be filed by COPT, whichever is earlier vide Order dated 05 November 2015.

3.1. The COPT under cover of its letter dated 11 November 2015 has filed a proposal for revision of Lease rentals of ports lands based on the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 issued by Ministry of Shipping in July 2015. The main points made by the COPT in the proposal are summarized below.

- (i) The port has appointed M/s KITCO Ltd, Kochi (A Kerala Government undertaking) as approved valuer for valuation of the land in port vicinity for assessing the market value. The valuer has submitted the Final report on 17 October 2015, an Addendum No.1 of the report on 21 October 2015 and Addendum No. II on 31 October 2015.
- (ii) (a) Clause 13(a) (i) to (v) of the Land Policy Guidelines, (LPG) 2014 issued by the Ministry of Shipping in January 2014 and amended LPG, 2014 by the MOS in July 2015 stipulates that Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned herein below to determine the latest market value of Port land. In case the land allotment committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
  - (i) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
  - (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
  - (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
  - (iv) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
  - (v) Any other relevant factor as may be identified by the Port.
- (b) The valuer, while submitting its report, has stated the following:

- (i) As per the clause 13 (a)(i), the market value of land can be determined as per the State Governments ready reckoner of the land value in the area; however, same category of land is not feasible as there is no lease land available of similar characteristics around the port area.
- (ii) As per the clause 13 (a)(ii), the market value can be determined based on the highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity. But practically it is impossible to identify similar land transaction and the transaction are normally carried out below the guidance value.
- (iii) As per the clause 13 (a)(iii), the market value of land can be determined based on the highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board. But scanning of last three years transaction has revealed that none of the transaction are similar. Each one had its own characteristics. The largest transaction was for cement berth, which is not comparable due to proximity and non-comparable business specific issue.
- (iii) Therefore, the valuer, for making the valuation of port land has taken its judgment on the basis of a combination of market analysis under the Income Method, Demand and supply position, Wholesale Price Index movements and conditions specific to COPT to arrive at a sustainable revision of rentals as given in the schedule.
- (iv) The salient features of the report submitted by M/s. KITCO Ltd as given by COPT in its proposal are summarized below:
  - (a) Cochin Port owns Land Estates in Willington Island, Vallarpadam, Puthuvypeen, Fort kochi, Bolgatty, Ernakulam Tanker Berth, Ernakulam-GIDA, Ernakulam- Pachalam, Ernakulam-Thevara (CSL), Thevara Ferry and Palluruthy.
  - (b) The above land was vested with COPT by virtue of Major Port Trust (MPT) Act, 1963 and tripartite agreement with Govt. of Kerala and Govt. of India.
  - (c) The location of each piece of land is identified with the help of representative of COPT at various locations. Considering the master plan provisions of COPT, major area of business is identified as warehousing, commercial, hospitality etc. Highest and best use of the land for these activities is studied and return on investment for these business in general is studied through market survey.
  - (d) COPT is having the right to lease the land for a maximum period of 30/60 years for the highest and best use as well as other uses envisaged in Master Plan. The purpose of valuation is to estimate the present market value for revising estate rentals. Considering the right attached to Port's Land, cost approach is not considered, Valuation is done in Income approach (for which market study is also conducted) and Wholesale Price Index Method (WPI) which is explained as follows:
    - (i) **Income Approach:**  
This is a method of estimating the present worth of the rights to future income to be derived from the ownership of a specific interest in the subject property under given market conditions.

The land belonging to COPT is not available on a free hold basis and can be given only on leasehold basis for of 30/60 years. Valuation of land of the port cannot be viewed in the same way as the valuation of a commercial land in the same location. The reason being that the usage of the land is limited and

value unlocking is not possible as the land is not transferable. Considering these factors the values under income approach cannot be adopted for the revision of the rentals.

(ii) **Wholesale Price Index Method (WPI)**

The percentage increase in WPI over a year gives the rate of inflation for that year. With regard to the valuation of the COPT land there are various considerations which have to be taken into account for the purposes of valuation and this is not limited to the current market scenario alone. Apart from the income approach which has been used to arrive at the value, the WPI for all commodities as a basis for the computation of the value of land belonging to the COPT has been considered.

Wholesale Price Index FY 2010-11 to FY 2014-15.

Details	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
All Commodities	143.32	156.13	167.62	177.64	181.19

Based on the above figures, there has been an increase of 26.42% in the WPI between 2010-11 and 2014-15. 26.42% increase in WPI has been adopted as the maximum increase in the valuation of the Port Land. For the valuation of the port land, KITCO has recommended that increase in value be indexed to an extent of 60% indexation on the basis of the TAMP guidelines for fixing tariff based on the Notification dated 8-8-2013 of the variation in wholesale price index with reference to the year in which the last valuation was carried out. On the above mentioned basis the variation in WPI works to 15.82%.

- (iii) (a) The valuer has, thus, recommended 15.82% increase in the valuation of land and lease rent approved by the Authority in May 2010 Order.
- (b) At present there has been an increase of 9.81 % (cumulative @ 2%) factored into the base lease rentals (11/7/2010) In effect, there will be only 5.47 % increase in the proposed lease rentals as compared to the existing lease rentals during the FY 2015-16 considering 2% cumulative annual escalation.
- (c) The valuer has proposed a 15% enhancement over the proposed market rate of non-SEZ area for the land under SEZ conceding the concessions extended to the lessees in the SEZ area.
- (d) Lease rent is proposed @ 6 % of market value for a new category "Hospitality".

- (v) (a) The COPT has stated that the Land Allotment Committee (LAC) was constituted as per the Land Policy Guidelines comprising of Deputy Chairman, Secretary, FA&CAO (I/C), Traffic Manager and Chief Engineer (I/C) The LAC, after evaluating the Report submitted by the valuer in its meeting held on 17 October 2015 and after detailed deliberation, has recommended the market value of land and the proposed SOR for Estate Rentals as suggested by the Valuer.
- (b) The LAC in the report has stated that Lease rentals in each category have been arrived at the rate of 6% of the market value of land in line with the clause 13 (b) of Land Policy Guidelines 2014.
- (c) The Committee has, thus, decided to adopt the Market Value suggested by the Valuer vide their Final Report and has proposed the Scale of Rate for lease rentals of land

based on the lease rent suggested by the approved valuer as per clause No. 13 (b) of the Land Policy Guidelines, 2014.

- (vi) The lease rent prescribed by the Authority in May 2010 Order and the lease rent proposed by the Port for port land at different locations for various purposes after taking 6% of the Market Value submitted by the Valuer and based on the recommendation of LAC are given below:

- (a) (i) Lease Rent prescribed by the Authority in May 2010 Order for various port land

(In ₹)

Sl.No.	Location	Land with water frontage for berth & back up	Commercial/of fice (other than warehouse) purposes	Warehouse purposes	Special Residence Purpose
		Per Hectare per annum	Per Hectare per annum	Per Hectare per annum	Per Hectare per annum
1	Willingdon Island	2667600	2223000	1778400	1667250
	" " - Landing cone of Naval airport	----	1444950	---	---
2	Vallarpadam	3734640	3112200	2489760	2334150
	" " - SEZ Area	4294836	3579030	2863224	---
3	Puthuvypeen	2578680	2148900	1719120	-----
	" " - SEZ Area	2965482	2471235	1976988	-----
4	Palluruthy - DLD	---	---	---	1733940
	" " - Water front	---	---	---	2098863
5	Fort Kochi - Hotel	---	2371200	---	1896960
	" " - Laurel Club	---	1185600	---	---
	" " - Customs	2845440	---	---	---
	" " - Wharf	2845440	---	---	---
6	Bolghatty	---	3112200	2489760	2334150
7	Ernakulam - Foreshore				
	" " - GIDA Land	---	3408600	2726880	2556450
	" " - Pachalam	---	3408600	---	2726880
	" " - Thevara	---	2667600	2134080	2000700

## (ii) Lease Rent Proposed by COPT for the Various Port Lands :

(Amount in ₹)

Sl. No.	Location	Land with water frontage for berth & back up	Commercial/ Office (other than warehouse) purpose	Warehouse Purpose	Special Residence Purpose	Hospitality Purpose
		Per Hectare per annum				
1	Willingdon Island including flying funnel area.	30,89,614	25,74,679	20,59,743	19,31,009	28,10,317
2	(a) Vallarpadam-Non SEZ area	43,25,459	36,04,550	28,83,641	N.A	N.A
	(b) Vallarpadam-SEZ area	49,74,279	41,45,233	33,16,185	N.A	N.A
3	(a)Puthuvypeen- Non SEZ area	29,86,628	24,88,856	19,91,084	N.A	N.A
	(b) Puthuvypeen- SEZ area	34,34,621	28,62,184	22,89,747	N.A	N.A
4	Fort Kochi	32,95,588	27,46,324	N.A	21,97,060	29,97,671
5	Bolghatty	N.A	36,04,550	28,83,641	N.A	39,34,443
6	(a)Ernakulam-GIDA/ Pachalam	N.A	39,47,841	N.A	N.A	43,09,152
	(b)Ernakulam-Cochin Shipyard Limited	N.A	N.A	24,71,692	N.A	N.A
	(c)Ernakulam-Thevara Ferry	40,16,499	30,89,614	N.A	N.A	N.A

- (b) The license fees prescribed in May 2010 Order for the open space, covered space and covered space for office accommodation and license fees proposed by COPT based on the recommendation by the Valuer as per the Final Report and recommended by the LAC are given below:

Sl. No.	Location	License Fees prescribed in May 2010 Order ₹ per sq. metre. or part thereof per month	Proposed License fees ₹ per sq. metre. or part thereof per month (30 days) from the date of allotment
1	Open Storage	35	41
2	Covered Space	45	52
3	Covered Space for Office Accommodation	150	174
4	Open area in South End Reclamation(SER)	-	10

Note: Open Area in South End Reclamation Area is included as a new category as per the recommendation of the valuer.



(c) **License Fee for Storage of Cargo at the specified Transit Area:**

Considering the Land Policy Guidelines, 2014, bringing the Licensing of the Transit Area also under the provisions of the Land Policy Guidelines, it is proposed to delete from Chapter III the Schedule 3.2.3 related to charges for storage of cargo at the specified Transit Area on license basis in the proposed General Revision of Scale of Rent and shift it to the Estate Rent Schedule. The Charges for storage of Cargo prescribed in the General Revision of Scale of Rates (based on cost plus method) approved by the Authority vide Order No. TAMP/49/2011-COPT dated 1 April 2013 and the proposed charges for storage of cargo (reportedly under the LPG, 2014) are given below:

Charges for Storage of Cargo at the specified Transit Area on license basis in the existing general revision of SOR approved vide Order No.TAMP/49/2011-COPT dated 1 April 2013			Proposed Charges for Storage of Cargo under the Estate Schedule		
Duration	Per Sq.m per week or part thereof (in ₹)		Duration	Per Sq.m per week or part thereof (in ₹)	
	Covered storage	Open Storage		Covered storage	Open Storage
Upto 4 weeks	12.50	10.00	Up to 8 Weeks	12.13	9.57
5th to 8th week	18.75	15.00			
9th week Onwards	25.00	20.00	9th Week onwards	14.56	11.48

*[In the SOR proposed by COPT for general revision of SOR vide its letter dated 11 November 2015 under Tariff Policy 2015, the port has proposed to delete storage charges of cargo from Schedule 3.2.3. under cargo related charges].*

- (d) The COPT proposes an increase of 15.82% in way leave charges for laying pipelines and way leave charges for TV cable lines in the proposed Scale of Rates for Estate Rentals. The way leave charges prescribed for laying pipelines in May 2010 Order and for TV cables lines in June 2010 Order vis-à-vis proposed rates are given below:

Sl.No.	Description	Unit of Measurement	Way leave charges as prescribed in the May 2010 Order (in ₹)	Proposed way leave charges Rates (in ₹)
1	For laying pipelines through port land	Per sq.meter per annum for the area occupied by pipeline	360	417
2.	For TV cable lines	Per kilometer or part thereof per annum	3500	4054

**Way leave charges for Telephone Cable Lines (new tariff)**

- (e) As per item no. 3 of the Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying pipelines/ conveyors in the amended Land Policy Guidelines of 2014, facility compensation or right of way charges shall be paid by all parties. COPT, therefore, proposes to include a new tariff item towards way leave charges for telephone cable lines at Schedule 8.5. in the proposed Scale of Rates under Estate Rentals as given below:

Sl. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For Telephone cable lines	Per kilometer or part thereof per annum	5000

(f) **Sub Lease: (newly inserted)**

The COPT has proposed to insert the following new note under estate Rentals:

*“The existing lease holder having valid lease at the time of issuance of LPG 2014 may be allowed to sublet/partially sublet the leased premises to another party for the same purpose for which it was originally allotted. Also, such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan and before allowing this, the port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee for the entire period of sub lease irrespective of the fact whether land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. The original lessee would continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease.”*

(g) **General Notes:**

- (i) All the base rates mentioned above will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and are subject to an automatic annual cumulative escalation of 2%.
- (ii) All the conditions governing lease rental shall be in line with Land Policy Guidelines of the Ministry of Shipping issued from time to time.
- (iii) In case of accreted land which has no access by the Port through landward side and only through water, it is proposed to collect an annual lease rent equivalent to 3 times the nearest commercial area while allotting the land to the abutting land owner.
- (iv) The rates applicable for License fee for the covered space for office space and covered space allotted on monthly basis will also be made applicable to built up space allotted on lease for office/ godown purposes charged on monthly basis.

3.2. The COPT has stated that the proposed SOR for Estate Rentals-Chapter VIII once approved by the TAMP, it will replace the rates specified in Chapter VIII of the Proposal for General Revision of Rates submitted on 27 July 2015.

3.3. The proposal of revised Lease Rent was approved by the Board in the Meeting held on 21 October 2015 and the Board of Trustees of Port of Cochin vide Resolution No- 144 approved the proposal for sending the same to TAMP for fixation of the new Scale of Rates for estate rentals.

3.4. The port has furnished a copy of report of Land Allotment Committee, Valuation report of the approved valuer, approval of Board of Trustees, Comparative position of current and the proposed Scale of Rates.

3.5. The comparative position of the lease rents approved in the Order dated 04 May 2010, lease rentals as on 11 July 2015 after applying 2% annual escalation and the proposed rate of lease rentals is tabulated below:

(Amount in ₹)

Sl. No.	Property Type	Usage	Lease rentals as per the Order dated 4 May 2010 (notified on 11 June 2010)	Lease rentals as on 11 July 2015 after applying 2% escalation (2015-16)	Proposed Lease rent	% of increase over the lease rentals prevailing as on 11 July 2015
1	2	3	4	5	6	7
1	Willington Island					
	Ware Housing		1778400	1963497	2059743	4.90
	Commercial area		2223000	2454372	2574679	4.90
	Special residence		1667250	1840779	1931009	4.90
	Land with water frontage		2667600	2945246	3089614	4.90
	Landing cone of Naval Airport		1444950	1595342	Merged with Commercial area	---
	Hospitality			0	2810317	---
2	Vallarpadam					
	Ware Housing	Non SEZ	2489760	2748896	2883641	4.90
		SEZ	2863224	3161231	3316185	4.90
	Commercial area	Non SEZ	3112200	3436120	3604550	4.90
		SEZ	3579030	3951538	4145233	4.90
	Land with water frontage	Non SEZ	3734640	4123344	4325459	4.90
		SEZ	4294836	4741846	4974279	4.90
	Special residence	Non SEZ	2334150	2577090	Tariff item deleted	---
3	Puthuvypin					
	Ware Housing	Non SEZ	1719120	1898047	1991084	4.90
		SEZ	1976988	2182754	2289747	4.90
	Commercial area	Non SEZ	2148900	2372559	2488856	4.90
		SEZ	2471235	2728443	2862184	4.90
	Land with water frontage	Non SEZ	2578680	2847071	2986628	4.90
		SEZ	2965482	3274132	3434621	4.90
4	(i) Palluruthy - DLD					
	Special residence		1733940	1914410	Tariff item deleted	---
	(ii) Palluruthy - Waterfront					
	Special residence		2098863	2317314	Tariff item deleted	---
5	(i) Fort Kochi - Hotel					
	Commercial area	Non SEZ	2371200	2617996	2746324	4.90
	Special Residence	Non SEZ	1896960	2094397	2197060	4.90
	Hospitality		---	---	2997671	---
	(ii) Fort Kochi - Laurel Club					
	Commercial area	Non SEZ	1185600	1308998	Tariff item deleted	---
	(iii) Fort Kochi - Customs					
	Land with water frontage		2845440	3141596	Tariff item deleted	---
	(iv) Fort Kochi - Wharf					
	Land with water frontage		2845440	3141596	3295588	4.90
6	Bolgatty					

		Commercial area	Non SEZ	3112200	3436120	3604550	4.90
		Ware Housing	Non SEZ	2489760	2748896	2883641	4.90
		Special Residence	Non SEZ	2334150	2577090	Tariff item deleted	---
		Hospitality	Non SEZ	---	---	3934443	---
7	(i)	Ernakulam - GIDA Land					
		Commercial area	Non SEZ	3408600	3763370	3947841	4.90
		Ware Housing	Non SEZ	2726880	3010696	Tariff item deleted	---
		Special Residence	Non SEZ	2556450	2822527	deleted	---
		Hospitality	Non SEZ	---	---	Tariff item deleted	New
	(ii)	Ernakulam - Pachalam					
		Commercial area	Non SEZ	3408600	3763370	3947841	4.90
		Special Residence	Non SEZ	2726880	3010696	Tariff item deleted	---
		Hospitality	Non SEZ	---	---	4309152	New
	(iii)	Ernakulam - Thevara					
		Commercial area	Non SEZ	2667600	2945246	3089614	4.90
		Ware housing	Non SEZ	2134080	2356197	Tariff item deleted	---
		Special Residence	Non SEZ	2000700	2208934	Tariff item deleted	---
		Land with water frontage	Non SEZ	---	---	4016499	---
	(iv)	Ernakulam - Cochin Shipyard Ltd.					
		Ware housing	Non SEZ	---	---	2471692	---

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the COPT proposal dated 11 November 2015 was circulated to the concerned users / user organizations / lessees as suggested by COPT vide its email dated 24 November 2015 vide our letter dated 10 December 2015 for seeking their comments, if any, on the subject proposal. The COPT, while forwarding the proposal for general revision of Scale of Rates, has proposed to delink the charges for storage of cargo at the specified Transit Area on License basis (Clause 3.2.3 under Chapter – III) and to include it in the Estate Rentals. Hence, cargo related users were also consulted. The comments received from users / user organisations and lessees were forwarded to COPT as feedback information. The COPT has responded vide its email dated 24 February 2016.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal filed by the COPT, the COPT was requested vide our letter dated 22 January 2016 to furnish additional information/clarifications on various points by 5 February 2016. The COPT vide its e-mail dated 24 February 2016 has furnished the information/clarifications. The information / clarification sought by us and the response of COPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information / Clarification sought by us	Reply furnished by COPT
I.	<b>General</b>	
(i)	During the processing of the case, the Cochin Port Lease Holders Association (CPLHA) has stated that Petitions are pending before the Hon'ble High Court of Kerala on the earlier revision in lease rent and that the Hon'ble High Court has granted interim relief. The matter is subjudice. The CPLHA vide their letter dated 14 January 2016 (copy attached herewith) has also forwarded a true copy of interim Orders granted by the Hon'ble High Court of Kerala on W.P. (c) no 16851/2014 (F) on 24 July 2015 and	Cochin Port Lease Holder's Association has filed W.P. (C) No. 16851/2014 (F) against the levying of sublease levy @ 50% of the rent collected by the lessee from the sub lessee by COPT. COPT has taken action for levying the 50% of the rent collected by the lessee from the sublessee, based on the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014. Levy of sub-lease @ 50% has been stayed by the Hon'ble High Court of Kerala in its Interim Order dated 3-07-2014 and subsequently extended. Since this is a policy matter,

	on WP (c) No. 5974/2015 on 25 July 2015. A copy of the CPLHA letter dated 14 January 2016 is attached herewith. In this context, the Cochin Port Trust (COPT) to indicate in brief the current status of court cases. The COPT to clarify as to whether the current proposal for revision of lease rent of port land is not hit by the pending court case filed by CPLHA.	COPT is strongly defending the case in the Court. Final order of the Court is still awaited. In view of this, even though TAMP approved the sublease levy as envisaged in the LPG, 2014, this can be made effective only based on the final verdict of the Hon'ble Court.  Cochin Port Lease Holder's Association has filed another case before Hon'ble High Court of Kerala vide W.P. (C) No. 5974/2015(V) against the enhancement of lease rent made applicable to the lease holders having valid lease period starting before 1-1-1996 based on their lease conditions w.e.f 1-4-2012. In this also the Hon'ble High Court issued an interim stay order dated 25-02-2015 and subsequently extended. Hence, the Revised TAMP rate can be made applicable to the 82 lessees, who are coming under this category, only after the finalization of the Writ Petition. Final order of the Court is still awaited  Clarification as to whether the current proposal for revision of lease rent will be affected on account of the court cases No. However, the application of the rates will be based on the final verdict of the Court under disputed cases.
(ii)	As mentioned at Note no. 1 to Form – 1, the COPT to furnish a certificate confirming that its proposal for fixing lease rentals is in conformity with the Land Policy for Major Ports of 2014 – Clarification and amendments issued by Ministry of Shipping, Government of India.	Certificate confirming that the proposal for fixing lease rentals is in conformity with the Land Policy for Major Ports of 2014 – Clarification & Amendments dated 17-7-2015 issued by MoS, is attached by COPT.
(iii)	As mentioned at Note no. 2 to Form – 1, the COPT to furnish a certificate to the effect that the land leased zone-wise is as per the port's land use plan.	Certificate to the effect that the land leased zone-wise is as per the Port's Land Use Plan, is attached by COPT.
(iv)	If on any matter the proposal of COPT deviates from the Land Policy Guidelines referred above, please furnish the details thereof and the reasons therefor.	No deviations have been made by COPT from the Land Policy Guidelines.
(v)	The COPT to furnish comments on the comments of various users/ users association which has already been forwarded to the COPT vide our letters dated 21 December 2015 and 4 January 2016.	Comments on the comments raised by various users/users association, (M/s BPCL, Cochin Steamer Agents Association, Cochin Port Lease Holders Association, Parison Infrastructure Pvt Ltd) forwarded to COPT by TAMP dated 21-12-2015 and 04-01-2016 are furnished.
(vi)	During the consultation processing of the case the Cochin Shipyard Limited (CSL) has raised pointed objection as regards lease rent proposed on the following lands allotted to CSL:	
(a)	<u>Lease rentals proposed for the 5.00 hectares of land with limited utilization falling under the landing cone of Naval airport taken on lease by CSL from COPT.</u> The lease rent for Land falling under "Landing cone Land of Naval Airport" for Commercial / Office is prescribed by the Authority at 65% on the lease rent applicable for Willingdon Island i.e. 65% X `22,23,000 = `14,44,950 / hectare / annum. The same approach to be followed for land allotted at Landing Cone to Naval Airport to CSL.	The comments of COPT against the points raised by M/s.CSL are brought out earlier.
(b)	<u>15.00 hectares of "water body" leased out to CSL by COPT</u> – The request of CLS is to fix nil lease rent for the same. Or, fix lease rent for the said land with water frontage for berth and back up at Willingdon Island as applicable to the land for	

	commercial/office (other than warehouse) purpose at Willingdon Island.	
(c)	<u>Land admeasuring 1.91 hectares reclaimed.</u> This land is developed by CSL as part of the Shipyard project more than 50 years back and for which CSL is already enjoying a special tariff of lease rent which is not fixed by the TAMP. The CSL has stated that this item should be kept outside the purview of present revision by TAMP in view of the representation submitted by it to the Ministry of Shipping by CSL which is pending for disposal.	The current proposal submitted by COPT includes the revision of rates of 1.91 Ha of land, lease to M/s.CSL. As approved by the Ministry, the COPT is claiming lease rent on warehouse rate for the above land and hence the revision is also proposed in warehouse rate with 15.82% hike, similar to other cases.
(d)	The COPT to furnish pointed comments on each of the points raised by the CSL. The COPT to also furnish a brief note as regards the matter referred by CSL on 1.91 hecatres of land to the Ministry of Shipping, the decision of the MOS in the matter, and the present status of the same. The COPT to clarify whether the current proposal includes revision of the said category of land allotted to CSL. If so, the COPT to indicate the existing tariff arrangement and the lease rent proposed. Also, clarify the revision sought for this category of land will not be hit by the representation filed by CSL before the MOS which is understood to be pending for disposal.	
II.	<b><u>Valuation of Land:</u></b>	
(i)	Clause 13 of the amended Land Policy Guidelines (LPG), 2014 issued by the Ministry of Shipping (MOS) stipulates that Land Allotment Committee (LAC) to choose highest of the five factors prescribed in the guidelines to determine the latest market value of the land. It is seen that of the five factors, prescribed in the LPG, proposal states that valuation of land as per factor given at clause 13(a) (i), (ii) and (iii) is not feasible for the reasons cited and the proposal is based only on one option i.e. 13(a)(iv) i.e. the valuation of land by the approved valuer. In the said option, though the proposal of the port mentions that the valuer has adopted income method, demand and supply position and Whole Sale Price Index (WPI) movement of commodities, it is seen that valuation of land for all the areas is finally derived considering WPI increase between 2010-11 at 143.32 and 2014-15 at 181.19 which comes to 26.42% and considering 60% thereof i.e. 15.82 % reportedly based on the TAMP guidelines of 2013. With reference to the above approach adopted by the port for valuation of land the following points may be clarified:	<p>Detailed reasons for taking WPI for arriving at the Market value of land have been obtained from M/s. KITCO as addendum to the Valuation Report as detailed below and is also attached by the COPT.</p> <p>(a) The Land Policy Guidelines 2014 of the GOI lists five options for carrying out the review of the lease rentals of the Port Land.</p> <p>(b) Having considered all options and the practical difficulties in using the different options, COPT decided to opt for the valuation by an independent valuer.</p> <p>(c) Valuation of land of the port cannot be viewed in the same way as the valuation of a commercial land in the same location the reason being restricted rights for the usage of the land and inability for value unlocking as the leasehold rights on the land is not transferable. Hence the existing usage and continuation of the same should be kept in mind while arriving at the value of the land. Considering these factors the comparative property values on freehold cannot be applied to Port Land.</p> <p>(d) Income Approach, a method under which the present value of future returns is assessed under the DCF Method, was adopted in the year 2010 for valuation of Cochin Port land, a valuation after 11 years. The approach was with a view to assessing the base for correcting the aberrations in value perception on account of the exponential price escalation that was visible all around due to the infrastructure boom such as the new road connectivity under the GIDA project, the ICTT at Vallarpadam and the LNG project at Puthuvypeen, etc. All these factors were considered for the</p>

		<p>valuation undertaken in 2010, on a 'with and without' basis, as applicable in Project Appraisal.</p> <p>Since all these projects have been factored in for the valuation under the Income Approach in 2010 itself, they are not considered again for estimating the future returns in the valuation of land in 2015. The Income Approach, based on future returns, will again become relevant when new projects are declared or materialize. Therefore, the valuation in 2015 is limited to applying 60% of the WPI movement between the two periods of valuation; 2010 and 2015.</p> <p>It may be noted that the method of valuation of land has not undergone any substantial change, and has only reflected the market situation.</p>
(a)	The COPT to explain as to how the WPI movement of commodities which relates to inflation in prices of various commodities and the basket of commodities considered therein does not include land is relevant for valuation of land of the port estate.	The WPI is credible index that reflects the overall economic effects of price movements and well accepted. While land values are not specifically included in the basket of WPI, the economic effects of an index is not confined to the items in the basket which are only representative of the price behavior and accordingly this was considered the best credible alternative.
(b)	As regards the proposal of the COPT mentioning that 60% of the WPI is considered to arrive at the market value of land based on the notification of TAMP guidelines dated 8.8.2013, it is relevant to state that the said notification relates to tariff guidelines of 2013 for fixation of reference tariff on upfront basis for inviting bids for Private Sector Participation (PPP) projects by the Major Port Trusts. The said norm is for indexation in the reference tariff approved by the Authority to be applied for the entire project period of 30 years. The COPT to, therefore, justify adoption of 60% of WPI indexation to arrive at the valuation of land and proposed lease rent.	Neutralization of 60% of whole Price index is considered based on a combination of factors such as the present sluggish condition in the port, willingness to pay, and the absolute need to retain & attract more tenants to pump up the port related activities. The valuation in 2015 is limited to applying 60% of the WPI movement between the two periods of valuation; 2010 and 2015.
(c)	The COPT to confirm that the valuation of land by applying uniform increase of 15.82% based on 60% of the WPI for all the categories of land represents the latest market value of land for each categories of the land taking into consideration the physical features of the land, development of the area, etc.	It is confirmed that the proposal has been submitted by COPT based on the report submitted by M/s.KITCO, wherein the market values of all categories of land have been enhanced by 15.82% of the then existing categories as on the year 2010
(I)	<p>(a) In pursuance of the Order of the Hon'ble High Court of Kerala on the Writ Petition (C) No 5565 of 2015, the Secretary (Shipping) has passed an Order No PD-25021/9/2015 dated 17 December 2015. In the said Order, the Secretary (Shipping) has directed the COPT to reassess the market value of land allotted to Petronet LNG Ltd (PLL) at Puthuvypeen taking into consideration the points argued by them and this exercise is to be restricted to the land allotted to PLL. The reassessed market value of land is to be submitted by COPT to TAMP and TAMP is to furnish its comments by 31 January 2016. The reassessed market value of lease from the COPT is awaited.</p> <p>The COPT to clarify whether the reassessed market value of land (to be) furnished by the port in pursuance of the said Order of the Secretary (Shipping) will have impact on the</p>	<p>As per the Secretary (Shipping)'s order dated 17-12-2015, Cochin Port has appointed an independent approved valuer, M/s. KITCO for reassessing the valuation of land done during 2009-2010 in respect of land allotted to M/s. PLL for the previous revision of Scale of Rates. The report submitted by M/s. KITCO along with TAMP's comments on the report has been sent to Ministry on 30-1-2016 for the consideration of the Ministry.</p> <p>The independent valuer has confirmed that the valuation done during the year 2010, under income approach method is correct and this having been endorsed by TAMP vide letter dated 29-01-2016 it is clarified that the reassessed market value of land will not have any impact in the current proposal of COPT</p> <p>A detailed note is given separately.</p>

	lease rent proposed by the COPT in the current proposal as the instant proposal of the port is for 15.82% uniform increase on the lease rent approved in the May 2010 Order. If so, the COPT may have to consider suitable modification in the current proposal to that extent.	
	(b) Further, in view of (a) above, the COPT to examine the possibility of prescription of separate lease rent rates for land allotted to PLL in the current revision exercise taking into consideration the issues raised by PLL on the last tariff Order.	In view of the reply mentioned above, the need for prescribing separate lease rent rates for the land allotted to PLL is not necessary.
III.	<b>Proposed Lease Rent</b>	
(i)	The proposed lease rent schedule attached as Annex C to the proposal shows Lease rent is Not Applicable (N.A) for the following for which lease rent is approved and prescribed in the existing lease rent schedule approved by the Authority in May 2010:	Reason for showing lease rent as not applicable in respect of the following categories/locations:
	(a) Location : Willingdon Island - Landing Cone of Naval Airport for Commercial/ official purpose. In the proposed lease rent schedule, the lease rent for landing cone is merged with the lease rent for Willingdon Island. Though the COPT has stated that increase proposed is 15.82%, for landing cone area for commercial purpose, this lease rent will work out 78% due to merger which is higher than 15.82% increase. Justify the proposed increase which is higher than 15.82% increase proposed for other categories.	<u>W/Island landing cone of Naval Airport for commercial purpose</u> : In the 2010 SoR, for the commercial/office (other than warehouse purpose), the SoR for the landing cone area was fixed as 65% of the general rate. In the proposed SoR, to remove ambiguity with regard to the landing cone area in respect of 'land with water frontage with berth and backup' it has been clearly brought out that the SoR for the general rate includes landing cone area also. The same criteria have been adopted for other categories also. Since there are no lessees existing in the commercial category, in the landing cone area in W/Island, the enhancement of 78% in the commercial category landing cone area will not have any impact.
	(b) Explain the reasons for not prescribing lease rent for the lands in each of the following categories of land. Also, clarify under which category, the lease rent for the above mentioned categories will be levied under the revised lease rent schedule and the impact of increase thereof over the existing lease rent may also be furnished.	
	(i) Location: Vallarpadam for Special Residence Purpose	As per land use plan at Vallarpadam, no land has been allotted in the category of Special Residence Purpose and no land is earmarked for allotting in this category. Hence this is not included in the present proposal.
	(ii) Location: Palluruthy – DLD and water front for Special Residence Purpose	Cochin Port has only two piece of land at Palluruthy-DLD both were allotted to Indian Coast Guard on upfront payment basis for a period of 30 years. Hence, this proposal of lease rent will not have effect on this land; it was decided not to include that area in the present proposal.
	(iii) Location: Fort Kochi. The existing lease rent schedule prescribes rent for Hotel under "Commercial/ official Purpose", for Laurel Club under "commercial/ office purpose", Customs and Wharf for "Land with Water frontage for berth and back up". Against that, in the proposed lease rent, the lease rent for Hotel, Laurel Club, Customs and Wharf is not seen to have been prescribed separately. Instead a single entry is prescribed. Consequent, to proposed modification, increase	In the last Scale of Rates there was a separate lease rent for Laurel Club. Now, it has been decided to evict the present lessee and re-allot the area for commercial purpose. Accordingly, the lease rentals have been proposed on the basis of prevailing commercial rate and the same being made applicable to the area leased to Laurel Club.



	in lease rent for Laurel Club will work out to 131.64%. Explain the reasons for the proposed modification from the existing structure. Also, justify 131.64% increase in lease rent for Laurel Club as against 15.82% uniform increase proposed for other categories of land.	
	(iv) Location: Bolgatty – For Special Residence Purpose	Since there is no land allotted/to be allotted in the category of Special Residence at Bolghatty, it has been decided not to maintain such category in that locality in the new proposal.
	(v) Location: Ernakulam Foreshore (GIDA Land) - For ware house purpose and Special Residence Purpose.	The land at Ernakulam-GIDA/Pachalam is earmarked for commercial or hospitality purpose. Hence, it has been decided not to maintain warehouse and special residence rate for this land in the new proposal.
	(vi) Location: Ernakulam Foreshore (Pachalam) – The existing lease rent schedule prescribes separate lease rent entry for Pachalam. In the proposed lease rent schedule, lease rent for Pachalam is clubbed with GIPA and uniform lease rent is proposed. No lease rent is, however, proposed for Pachalam area for special residence purpose.	The said land is vacant now. The land is earmarked for allotment in two categories viz., Commercial and Hospitality purpose. Hence, it has been decided not to maintain separate rates for other categories for this land.
	(vii) Location: Ernakulam Foreshore (Thevara) - Warehouse and Special Residence Purpose.	The said land, having an area 4.7281 acre was reclaimed by M/s.CSL during the year 1977. As approved by the Ministry, the land has been included in the warehouse category. Hence it has been decided not to maintain separate rates for other categories for this land.
(ii)	In the revised lease rent schedule, the port has proposed to introduce lease rent for Ernakulam Thevara Ferry for Land with water frontage for berth and back up at ` 40,16,499/ hectare per annum which is not there in the existing lease rent schedule. Please clarify under which category, the lease rent for this land is being levied in the existing arrangement and the impact of increase thereof over the existing lease rent also to be furnished in view of the proposed new insertion.	In the existing SoR, the area shown as 'Thevara' includes the Ernakulam Thevara Ferry land also. For the commercial category, normal hike @ 15.82% as for other areas is applicable for the land. Since the land is proposed to be allotted in two categories viz. commercial and Land with water frontage for berth and back up, rate for Land with water frontage for berth and back up is also included in the present proposal. Since no land is allotted in the area at present, the proposed lease rentals will not make any impact.
(iii)	The COPT has introduced a new entry for prescription of lease rent for Cochin Shipyard Limited (CSL) at Ernakulam location for warehouse purposes. The reasons for introduction of this new entry to be explained along with the basis for arriving at the proposed rate for (CSL) Please clarify under which category, the lease rent for this land is being levied in the existing arrangement and the impact of increase thereof over the existing lease rent may also be furnished in view of the proposed insertion.	Prior to 1-4-2014, lease rentals were collected at the rate of 1/3 <sup>rd</sup> of Commercial category applicable for this land. The renewal of lease of this land allotted to CSL for a period of 30 years w.e.f 1-4-2014 is in the warehouse category as approved by the Ministry and the lease rent being claimed by COPT accordingly. In the present proposal, an increase of 15.82%, similar to other rates is proposed. A detailed clarification given by the COPT is already brought out.
(iv)	(a) The existing Scale of Rates approved by the Authority vide Order No.TAMP/49/2011-COPT dated 1 April 2013 at Schedule 3.2.3 prescribes charges related to storage of cargo at the specified Transit Area on license basis based on cost plus method prescribed under Tariff Guidelines of 2005 as follows:	COPT proposed to bring the Licensing of Transit area also under the provisions of the Land Policy Guidelines. Transit Area, where the current storage charges are applied, is contiguous to the Estate Area outside the docks, and is separated only by a wall. Hence the value of the land will be same as the value of the land outside the transit area in Willingdon Island.

	<table><tr><th rowspan="2">Duration</th><th colspan="2">Per Sq. m per week or part thereof (in ₹)</th></tr><tr><th>Covered storage</th><th>Open Storage</th></tr><tr><td>Upto 4 weeks</td><td>12.50</td><td>10.00</td></tr><tr><td>5th to 8th weeks</td><td>18.75</td><td>15.00</td></tr><tr><td>9th week Onwards</td><td>25.00</td><td>20.00</td></tr></table>	Duration	Per Sq. m per week or part thereof (in ₹)		Covered storage	Open Storage	Upto 4 weeks	12.50	10.00	5th to 8th weeks	18.75	15.00	9th week Onwards	25.00	20.00	<p>There is no change in methodology of calculation of rent for space in transit area and outside transit area but only calculation is on weekly basis instead of monthly basis. License fee proposed for open space outside transit area is Rs.41 per month per M<sup>2</sup>. Same for inside transit area is <math>41/30 * 7 = 9.57</math> for a period up to 8 weeks. 20% escalation in tariff is made applicable at the Transit Area after 8 weeks towards ensuring that users do not hold the Transit Area for unduly long periods to the detriment of other users, and to ensure that cargo stored at the Transit Area are evacuated fast. Same methodology is adopted for covered space also.</p>
	Duration		Per Sq. m per week or part thereof (in ₹)													
		Covered storage	Open Storage													
	Upto 4 weeks	12.50	10.00													
	5th to 8th weeks	18.75	15.00													
9th week Onwards	25.00	20.00														
<p>As against the above existing license fee for open space for storage of cargo, the COPT has now proposed license fee under the Land Policy Guidelines, 2014 as follows:</p>																
<table><tr><th>Duration</th><th colspan="2">Per Sq.m per week or part thereof (in ₹.)</th></tr><tr><td></td><th>Covered storage</th><th>Open Storage</th></tr><tr><td>Upto 8 weeks</td><td>12.13</td><td>9.57</td></tr><tr><td>9 week onwards</td><td>14.56</td><td>11.48</td></tr></table>	Duration	Per Sq.m per week or part thereof (in ₹.)			Covered storage	Open Storage	Upto 8 weeks	12.13	9.57	9 week onwards	14.56	11.48				
Duration	Per Sq.m per week or part thereof (in ₹.)															
	Covered storage	Open Storage														
Upto 8 weeks	12.13	9.57														
9 week onwards	14.56	11.48														
<p>The license fee is proposed to be delinked from the general revision of the Scale of Rates and shifted to the Estate rental which is governed by the Land Policy Guidelines. The Report of the approved valuer appointed by the COPT does not show that valuation of land for these areas for cargo stacking is done as per the Land Policy Guidelines. The minutes of the meeting of the LAC is also not seen to have made any recommendation on the license fee for cargo stacking at the specified Transit Areas. The COPT to, therefore, comply with the requisite provisions of the LPG for fixation of license fee for storage of cargo under the LPG 2014.</p>																
	(b) Recognising that cargo stacking is one of core functions of the port operations and it complements the cargo handling activity, explain the reasons for switching over from general revision of SOR to Estate rental.	As per the Land Policy Guidelines for Land Management 2014, issued by Ministry, conditions for licensing of land inside and outside of Custom Bond Area are almost same. Further, both areas are allotted on rental basis and hence the Licensing of Transit Areas is switched from General Tariff to Estate rentals.														
	(c) If the COPT is of the view that the amended Land Policy Guidelines of 2014, requires the port to determine license fee based on the market value of land then the port to indicate the specific clause in the said guidelines. As per Clause 10.1. (a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the land inside custom bond area, which is required on an immediate basis, shall be given on licence basis only and no lease may be permitted. Wherever feasible, such licence shall be issued only by inviting competitive tenders. The guidelines laying down the detailed procedure in this regard shall be framed and approved by the Board of the Port. The licence may be granted upto a maximum period of 11 months and shall be at the bid value discovered through the tender-cum-auction, wherever feasible and would be	Board of Trustees has taken decision to allot open space/godown space for handling EXIM cargo on immediate basis for short periods without tender-cum-auction procedure. However, allotment of godown space/open space/Office space are being done through tender cum auction process by collecting onetime non-refundable premium which is the bidding parameter and monthly charges as per Scale of Rates. On both types of allotment the monthly license fee collected is as per Scale of Rates.														

	approved by the Board. In cases, where the tender- cum-auction is not possible, land can be allocated on licence basis at the latest SoR which would be the value notified under para-13 (c) However, allotment of land by not resorting to tender-cum- auction methodology should be exercised as an exception. Thus, as per the said clause in the Land Policy Guidelines of 2014, tender-cum-auction option has to be resorted first. The COPT is to clarify whether this option has been explored by the port before filing the current proposal as mandated by the guidelines. The outcome of this option may please be shared with us. If the COPT opines that tender-cum action method is not feasible, then the reasons, therefor, based on which the port has taken a decision to file is proposal based on latest market value to be furnished.	
(v)	The COPT has in the proposed SOR has newly inserted way leave charges for Telephone cables at `5000 /km or part thereof/ per annum. Justify the basis of arriving at the proposed way leave charges. Also, furnish reasons for proposing the way leave charges for Telephone cables higher than the way leave charges proposed for TV cables at `4054 km or part thereof/ per annum, considering that the overall purpose appears to be same i.e. way leave charges for laying cables.	The WLC for TV cable was proposed lesser than that of Telephone cables so as to get a subsidized tariff from the cable TV operators as a welfare measure to Cochin Port Trust employees who are main beneficiaries residing the Port quarters in W/Island.
(vi)	The port has proposed a general note no (3) stating that in case of accreted land which has no access by the Port through landward side and only through water, to collect an annual lease rent equivalent to 3 times the nearest commercial area while allotting the land to the abutting land owner. Justify the reasons for introduction of the proposed note. Please confirm the proposed note is in line with the LPG 2014 giving reference to the relevant clause of the said guidelines.	Board of Trustees of Port of Cochin has taken decision to allot the accreted land which has no access from land, to the abutting land owners on license basis by collecting 3 times the commercial rate in the nearest location as per Scale of Rates. There is no relevant clause in the LPG regarding utilization and tariff for accreted land.
(vii)	The port has proposed a note that rates applicable for License fee for the covered space for office space and covered space allotted on monthly basis will also be made applicable to built up space allotted on lease for office/ godown purposes charged on monthly basis. The reasons for introduction of the proposed note to be explained. Also explain the impact of the proposed note over the existing tariff being levied.	Cochin Port has godown spaces/ office spaces in the buildings constructed by the Port as well as the buildings repossessed by the Port or buildings surrendered by the lessees. Since, subleasing is not permitted for the new leases as well as when leases are renewed, there is a huge demand for the office space and godown space at Port premises. Accordingly, Port has decided to allot office space/ godown spaces through tender cum auction for a period of 5 years/10 years on license/ lease basis by collecting monthly license fee. As such, a note has been included in the new proposal of renewal of SoR.

6.1. A joint hearing in this case was held on 19 January 2016 at the COPT premises. The COPT made a brief Power Point presentation of its proposal. The COPT, the concerned users/ user organizations have made their submissions.

6.2. At the joint hearing, M/s. Cochin Port Leaseholders Association and Cochin Chamber of Commerce and Industries have submitted their written submissions on the proposal of COPT. The comments received from Cochin Chamber of Commerce and Industries was forwarded to COPT vide our letter dated 25 January 2016 as feedback information. Also, Bharat Petroleum Corporation Limited – Kochi refinery vide its letter dated 27 January 2016, Container Corporation of India Limited vide its letter dated 25 January 2016, the

Petronet LNG Limited vide its letter dated 27 January 2016 Cochin Shipyard Limited vide its letter dated 27 January 2016 and Cochin Custom House Agents Association vide its email dated 04 February 2016 have submitted their comments. The comments received from M/s. Cochin Port Leaseholders Association, Bharat Petroleum Corporation Limited – Kochi refinery and Cochin Shipyard Limited are the reiteration of comments received before joint hearing which has already been brought out in the summary of comments of concerned users / user organisations. The comments received from users / user associations / lessees were forwarded to the COPT as feedback information. The COPT vide its email dated 24 February 2016 has furnished its comments on the written submissions made by users / user associations/ lessees.

6.3. The comments received from the Container Corporation of India Limited and the Cochin Customs House Agents Association. The COPT has not responded to the comments of CONCOR and CCHAA.

7. The COPT vide its email dated 27 April 2016 has made the following submissions:

- (i) The License fee for Storage of Cargo at the specified Transit area (Clause 8.2.1) was arrived at from the License fee for the open area (Clause 8.2) The formula to arrive at the value is as follows:
  - (a) License fee for open area outside wharf – Rs.41 per sq. mtr. per month (30 days)
  - (b) License fee for Storage of cargo – Rs.9.57 per sq.mtr.per week (i.e.41 / 30 \* 7)
- (ii) The valuation of the land in Willingdon Island was done by the Valuer (KITCO) and a net increase of 5.47% is proposed considering the annual escalation since the previous revision in 2010. Considering the purpose for which the area is allotted, separate rate has been fixed for Commercial / Office (other than warehouse), Warehouse, Land with Water Front, Special Residence and Hospitality in Willingdon Island. The area within the Willingdon Island are either offered on Lease basis or License basis depending on the purpose for which the area is earmarked. Hence, the area allotted on License basis for storage of cargo in transit areas or open area outside wharf have also been valued by KITCO.
- (iii) The copy of the Agenda items and the Annexures thereto of the Board Agenda are also furnished by COPT.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The proposal of Cochin Port Trust (COPT) is for revision of Lease rents of Port Land following the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii) Lease rentals in respect of lands of COPT were last approved by this Authority vide Order TAMP/33/2007-COPT dated 4 May 2010 notified on 11 June 2010. The validity of the existing Lease Rental expired on 11 July 2015. At the request of COPT, this Authority has extended the validity of Lease Rentals of port lands on a couple of times and the last extension was valid upto 31 December 2015 or date of effect of notification of the revised lease rentals based on the proposal to be filed by the COPT, whichever is earlier with an annual escalation of 2%.

- (iii) (a) The amended Land Policy Guidelines, 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value of land and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate, Traffic and GAD.
- (c) COPT has constituted the LAC headed by the Dy. Chairman of COPT and F.A. & C.A.O I/c., Chief Engineer I/c., Traffic Manager and Secretary as Members. Thus, the COPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (iv) (a) As per Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as is identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (b) As regards arriving at the market value of the land under State Government's ready reckoner value for similar classification/ activities there is no lease land available for similar characteristics around the port area for comparison.
- (c) As regards the second factor i.e., highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity, the COPT has sought to clarify that it is practically impossible to identify similar land transaction and the transactions are normally carried out at guidance value or below.
- (d) As regards the third factor i.e., highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, the COPT has reported that scanning last three years' transactions have revealed that none of them could be similar. Each one had its own characteristics. The largest transaction was for cement berths, which is not comparable due to proximity and non- comparable business specific issues.
- (e) As regards the fourth method i.e., market value arrived at by an approved valuer, the LAC has relied upon the valuation of land furnished by the approved valuer engaged by the COPT.

The valuer has considered a combination of market analysis under the Income Method, Demand and Supply position, Wholesale Price Index movements and conditions specific to COPT to arrive at a sustainable revision of rentals apart from the market potential, willingness to pay, and sustainability as the key factors in arriving at the market values. The Valuer has arrived the estimated value of land under income method after collecting information from registrar's office. However, the same was not considered for revision of land stating that the valuation of land of the port cannot be viewed in the same way as the valuation of a commercial land in the same location. The reason being that the usage of the land is limited and value unlocking is not possible as the land is not transferable. The port has clarified that Income Approach, a method under which the present value of future returns is

assessed under the Discounted Cash Flow (DCF) Method, was adopted in the year 2010 when the valuation of Cochin Port land was done after 11 years. The approach then adopted was with a view to assess the base for correcting the aberrations in value perception on account of the exponential price escalation that was visible all around due to the infrastructure boom such as the new road connectivity under the GIDA project, the ICTT at Vallarpadam and the LNG project at Puthuvypeen, etc. All these factors were considered for the valuation undertaken in 2010, on a 'with and without' basis, as applicable in Project Appraisal.

The port has stated that since all the projects have been factored in for the valuation under the Income Approach in 2010 itself, they are not considered again for estimating the future returns in the valuation of land in 2015. The Income Approach, based on future returns, will again become relevant when new projects are declared or materialize.

Therefore, the valuation in 2015 is limited to applying 60% of the WPI movement between the two periods of valuation; 2010 and 2015.

The COPT has further stated that valuation of land since 2010 has not undergone any substantial change. The port has empathetically stated that the valuation of land considered in the current proposal based on the valuation of land done by the approved valuer reflects the market situation. The valuer has also compared the prevailing rates for lease /license adopted in nearby major ports viz., New Mangalore Port, V.O. Chidambaranar Port and Govt. Bodies in the vicinity viz., Cochin Special Economic Zone and KINFRA. The valuer has stated that the market value of lands at CSEZ and KINFRA are not comparable with the lands of COPT because the nature of the business of the occupants are different. However, the valuer has not furnished any remarks on comparison of market valuation with the prevailing market rates in NMPT, VOCPT etc. However, the valuer while concluding its report on land valuation, has opined that there is no reason to increase in the base valuation currently in force. However, the valuer has also stated that there was an increase in the WPI by 26.42% from 2010-11 to 2014-15. Considering all the aspects critical to cargo handling activity, including demand for the facilities in the port area, for valuation of land of COPT, the valuer has used the Wholesale Price Index (WPI) method as a base stating that the Fiscal and Monetary Policy changes are greatly influenced by changes in WPI and WPI is used as an important measure of inflation in India. Accordingly, the Valuer has arrived the increase in WPI from 2010-11 to 2014-15 as follows:

Details	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	% of Increase in WPI over 2010-11
WPI	143.32	156.13	167.62	177.64	181.19	26.42% {(181-19-143.32)/ 143.32}

For the purpose of valuation of COPT land, the valuer has recommended the increase in value by indexing 60% of the variation in WPI.

Considering 60% of the variation in WPI, the valuer has arrived the estimated increase in valuation by 15.82% (60% of WPI of 26.42%) Accordingly, the valuer has valued the COPT lands.

As stated earlier, the COPT has also proposed to introduce a new category of tariff item as "Hospitality" in Willingdon Island, Fort Kochi, Bolghatty and Ernakulam-GIDA/Pachalam locations. The valuer has arrived the market value for this category by applying 26.42% (100% of WPI variation) to the base market value of lands relating to commercial category. It appears that since the criticality to cargo handling is not relevant for allotment of lands for hospitality purpose, the valuer has taken into

account entire 100% variation in WPI to arrive at the market value of the land for hospitality purpose. Considering the recommendation of LAC for adoption of market valuation of valuer and recognising that the proposal has approval of the board, this Authority approves the same.

The COPT has finalized valuation of land under fourth factor of LPG. The market valuation of port lands under the fourth factor considered by the LAC while arriving at the proposed lease rents are given below. The market value given below has been arrived at by the valuer applying 15.82% increase over the market value of land prevailing as in the year 2010. 15.82% is arrived discounting the 100% WPI of 26.42% by applying 60% over 26.42% to account for the criticality to cargo handling including demand for the facilities in the port area.

Sl. No.	Property Type	Usage	Market Value per Acre in ₹ 2010 (base value)	Market Value per Acre in ₹ 2015 by applying 15.82% WPI on 2010 base value	Market Value per hectare in ₹ 2015 by applying 15.82% WPI on 2010 base value
1	Willingdon Island				
	Ware Housing	Non SEZ	12000000	13898400	34329048
	Commercial area	Non SEZ	15000000	17373000	42911310
	Special residence	Non SEZ	11250000	13029750	32183483
	Land with water frontage	Non SEZ	18000000	20847600	51493572
	Hospitality	Non SEZ		18963000	46838610
2	Vallarpadam				
	Ware Housing	Non SEZ	16800000	19457760	48060667
		SEZ	19320000	22376424	55269767
	Commercial area	Non SEZ	21000000	24322200	60075834
		SEZ	24150000	27970530	69087209
	Land with water frontage	Non SEZ	25200000	29186640	72091001
		SEZ	28980000	33564636	82904651
3	Puthuvypin				
	Ware Housing	Non SEZ	11600000	13435120	33184746
		SEZ	13340000	15450388	38162458
	Commercial area	Non SEZ	14500000	16793900	41480933
		SEZ	16675000	19312985	47703073
	Land with water frontage	Non SEZ	17400000	20152680	49777120
		SEZ	20010000	23175582	57243688
4	Fort Kochi				
	Commercial area	Non SEZ	16000000	18531200	45772064
	Hospitality	Non SEZ		20227200	49961184
	Land with water frontage	Non SEZ	19200000	22237440	54926477
	Special	Non	12800000	14824960	36617651

	Residence	SEZ			
5	Bolgatty				
	Commercial area	Non SEZ	21000000	24322200	60075834
	Hospitality	Non SEZ		26548200	65574054
	Ware Housing	Non SEZ	16800000	19457760	48060667
6	GIDA Adjacent / Pachalam				
	Hospitality	Non SEZ		29076600	71819202
	Commercial area	Non SEZ	23000000	26638600	65797342
7	Thevara ferry				
	Commercial area	Non SEZ	18000000	20847600	51493572
	Land with water frontage	Non SEZ	23400000	27101880	66941644
8	Thevara CSL				
	Ware housing	Non SEZ	14400000	16678080	41194858

This Authority approved the license fee for the covered & open area licensed for a period of upto 11 months at areas other than that specified under transit area in the general scale of rates in May 2010 Order at `45/- for covered area and `35/- for open area per sq. mtr or part thereof per month or part thereof. The valuer has recommended 15.82% increase over the above said rates for covered & open area.

The LAC has gone through the valuation of lands done by the approved valuer. The LAC after evaluating the valuation report submitted by the approved valuer has recommended to consider the market value of land and lease rent @ 6% on the market value per hectare per annum as per **Annex-I**. The differential of 15% in market value between the SEZ area and Non- SEZ area has been maintained in this proposal also by the COPT as per the approach followed in the last proposal which culminated into May 2010 Order.

The Board has approved the market value and lease rent as recommended by the LAC. Considering no demand for the marshy lands at the south end reclamation and huge development expenditure is required for its use, the Board has also approved to reduce the license fee for open space in respect of the marshy lands at the south end reclamation by 75% of present license fee for open area which works out to `10/- (rounded off) per sq. m. per month based on the recommendation of the LAC and the valuer.

In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC, headed by Deputy Chairman (COPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust, after review has recommended the market value and lease rent of land of COPT following the amended Land Policy Guidelines 2014 and also recognising that the Board of Trustees of COPT, taking into consideration the report of the LAC approved the proposed lease rent for COPT lands, this Authority approves the lease rental as per the proposal of the COPT.

- (v) It is relevant here to state that in the existing arrangement, the charges for licence (storage) fee is prescribed in the general Scale of Rates of the COPT approved by this Authority vide Order No. TAMP/49/2011-COPT dated 1 April 2013 as part of general revision of SOR of the COPT following the cost plus method under the tariff guidelines of 2005. The license fee prescribed in the existing Scale of Rates is reproduced below for ease of reference:



**“7.2. - The License fee for the covered & open area licensed for a period up to 11 months at areas other than that specified under transit area vide Section 3.2.3 of the SOR.**

Particulars	₹ per sq. metre. or part thereof per month or part thereof from the date of allotment
Covered Space	45
Open Storage	35

The current proposal of the COPT for revision of Licence fee/ lease rentals for port lands includes prescription of licence fee for the covered & open area for a period upto 11 months at area other than that specified under transit area. The prescription of Licence fee for the transit area is dealt in the subsequent paragraph. The port has proposed to delink the prescription of Licence fee made in the general SOR and prescribe it in the current proposal. It is noted from the valuation report that the above said properties are being given on licence basis for 11 months on rental basis. The amended Land Policy Guidelines, 2015 stipulates at clause 10.1 which governs fresh allotment of land in custom bound area to grant licence upto a maximum period of 11 months at the bid value discovered through the tender-cum-auction, wherever feasible. Where tender-cum-auction is not possible, land is to be allotted on license basis at the latest rentals notified by this Authority. The proposal of the port to delink the existing rates from the general SOR and prescribe under Estate Rentals is in compliance with the amended Land Policy Guidelines, 2014. The recommendation of the valuer to apply 15.82% over the base license fee prevailing in May 2010 as per the general SOR has been further recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees. The proposal of the port in this regard is approved.

- (vi) As stated earlier, in the existing arrangement, there is a tariff item in the general SOR for levy of charges related to storage of cargo at the specified Transit Area on license basis based on cost plus method prescribed under Tariff Guidelines 2005. Now, the COPT has also proposed to modify the Charges applicable for storage of cargo at the specified transit areas on licence basis bringing the licensing of Transit area under Land Policy Guidelines. The COPT has also proposed to modify the existing 3 slabs to 2 slabs. Neither the valuer nor the LAC has made any recommendation on the license fee for cargo stacking at the specified Transit areas.

To a query raised in this regard, the COPT has clarified that the Transit area where the current storage charges are applied is contiguous to the Estate Area outside the docks and is separated only by a wall. Hence, the value of the land will be same. The COPT has also clarified that there is no change in the methodology of calculation of rent for transit area. The licence fee prescribed for the covered & open area licensed for a period upto 11 months is on monthly basis. The charges for storage of cargo at the specified transit area is on weekly basis. The Port has taken the License fee proposed for open and covered space outside transit area as base and arrived at the licence fee for the specified transit area. [for Open area: ₹41/30 days \* 7 days = ₹9.57] [for covered area: ₹52/30 days \* 7 days = ₹12.13] The COPT has also clarified that 20% increase is proposed for the second slab i.e., after 8 weeks to ensure that users do not hold the Transit Area for unduly long periods to the detriment of other users, and to ensure that cargo stored at the Transit Area are evacuated fast. In view of the reasons furnished by the COPT, the tariff proposed towards license fee for open area, covered area and transit area by the COPT is approved.

- (vii) The existing arrangement for levy of lease rentals under commercial/office purpose for landing cone of Naval airport at Willingdon Island is 65% of the lease rentals applicable for Willingdon Island. In the current proposal, the COPT has proposed to merge the lease rental applicable for landing cone with the lease rental applicable for Willingdon Island in relation to commercial category. This revised arrangement works out to 78% increase over the

existing rate against 15.82% increase proposed by the COPT for other categories of lands over the existing approved rates.

To a query raised in this regard, the COPT has clarified that to remove ambiguity with regard to the lease rentals applicable for landing cone area in respect of commercial /official purpose category in the proposed lease rentals, the COPT has included the term “including flying tunnel area” in the general rate for commercial /official purpose category. In any case, the enhancement of 78% in the commercial category landing cone area will not be a concern since there are no lessees as reported by the COPT.

- (viii) In the existing arrangement, there are tariff items towards lease rentals under various categories. The COPT has proposed to delete some of the said tariff items. The said tariff items with the reasons for deletion are tabulated below:

(Rate in ₹)

Location	Land with water frontage for berth and back up	Commercial purpose	Warehouse purposes	Special Residence Purpose	Reasons for deletion
Vallarpadam (non SEZ area)				2334150	As per land use plan at Vallarpadam no land has been allotted in the category of Special Residence Purpose and no land is earmarked for allotting in this category.
Pallurthy – DLD for Special Residence Purpose				1733940	Port has only two piece of land and both were allotted to Indian Coast Guard on upfront payment basis for a period of 30 years. Prescription of the proposed lease rentals for these lease rentals does not have any impact
Pallurthy –water front for Special Residence Purpose				2098863	
Fort Kochi-Hotel		2371200		1896960	It has been decided to evict the present lessee and re-allot the area for commercial purpose and accordingly, the lease rentals have been proposed on the basis of prevailing commercial rate and the same being made applicable to the area leased to Laurel Club.
Fort Kochi – Laurel Club		1185600			
Fort Kochi – Customs	2845440				
Fort Kochi – Wharf	2845440				
Bolghatty				2334150	There is no land allotted/to be allotted in the category of Special Residence at Bolghatty
Ernakulam – GIDA Land			2726880	2556450	The land at Ernakulam-GIDA is earmarked for commercial or hospitality purpose and hence, it has been decided not to maintain warehouse and special residence rate in the new proposal.
Ernakulam – Pachalam				2726880	The land is vacant now and the same is earmarked for allotment in two categories viz., Commercial and Hospitality purpose and hence, no lease rentals were prescribed in the present proposal.
Ernakulam – Therava			2134080	2000700	The Empowered Committee of MOS after detailed discussion resolved to recommend the extension of lease of the available 4.7281 acres of land for a period of

					30 years w.e.f., 01.04.2014 to Cochin Shipyard Limited under warehousing purpose and hence, it has been decided not to maintain separate rates for other categories for this land.
--	--	--	--	--	--

In view of the reasons furnished by the COPT, the deletions in tariff items proposed by the COPT are approved.

- (ix) The port has proposed to introduce a new lease rent item for Ernakulam-Thevara Ferry Land with water frontage for berth and back up at ₹40,16,499 per hectare per annum.

To a query raised in this regard, the port has clarified that the port is currently levying the lease rentals for Ernakulam-Thevara Ferry Land at the rates prescribed for Ernakulam-Thevara. Since the land is proposed to be allotted in two categories viz., commercial and Land with water frontage for berth and back up, the lease rental for commercial purpose has been proposed with @ 15.82% increase in line with the increase proposed for other categories of land. However, neither COPT nor valuer has furnished the basis for arriving at the market value of Ernakulam-Thevara Ferry under Land with water frontage for berth and back up. However, considering the recommendation of LAC for adoption of market valuation of valuer and approval of the board, this Authority is approved the same.

- (x) In the existing arrangement, there is a tariff item for levy of Way leave charges for TV cable lines at ₹3500/- per kilometer or part thereof per annum which has been proposed to increase by 15.82% in line with the increase proposed in the lease charges/license fee, which works out to ₹4054/- per kilometer or part thereof per annum.

The COPT has also proposed a new tariff item to levy the Way leave charges for Telephone cable lines at ₹ 5000/- per kilometer or part thereof per annum.

To a query raised in this regard, the port has clarified that the Way Leave Charges for TV cable was proposed lesser than that of Telephone cables so as to get a subsidized tariff from the cable TV operators as a welfare measure to Cochin Port Trust employees who are main beneficiaries residing in the Port quarters in W/Island. Despite specific request the port has not furnished the basis for arriving the new tariff item @ ₹ 5000/- per kilometer or part thereof per annum. However, considering the recommendation of LAC and approval of the Board, the new tariff item to levy way leave charges for telephone cable lines at ₹5000/- per kilometer or part thereof per annum is approved.

- (xi) The port has proposed to introduce few new conditions. They are discussed as follows:

- (i) The port has proposed to include a general note to collect an annual lease rent equivalent to 3 times the nearest commercial area in case of accreted land which has no access by the Port through landward side and has access only through water.

To a query raised in this regard, the port has stated that the Board has taken a decision to allot the accreted land which has no access from land to the abutting land owners on license basis by collecting 3 times the commercial rate in the nearest location as per the Scale of Rates. The port has also clarified that there is no relevant clause in the LPG regarding utilisation and tariff for accreted land. Since the Board has resolved to collect the charges and there is no pointed objection from users/user organisations/ lessees, the proposed new general note is approved.

- (ii) As stated earlier, the proposal of the port includes licence fee for covered space and covered space for office accommodation for allotment on monthly basis for a period

upto 11 months on tender-cum-auction basis. The port envisages to apply this rate of licence fee to built up space allotted on lease for office / godown purpose in the building constructed by the port as well as the buildings repossessed by the port and buildings surrendered by the lessees. The proposed note in this regard is approved.

- (xii) Most of the users/ user association have objected the rates proposed by the COPT. CPLHA and CSAA have raised objection on the upward revision of lease rentals and hike in the fee payable on subleasing.

The valuer has arrived at the latest Market value for the Port Lands by factoring only 60% of the WPI of 26.42% i.e., 15.82% considering all aspects critical to cargo handling activity including the demand for the facilities in port area. This enhancement of 15.82% is over and above the base lease rent as on 11 July 2010. As rightly stated by COPT, the lease rent is already covering 9.81% escalation during the last 5 years and net increase proposed will be only 4.90% of the existing lease rentals applicable for the year 2015-16. An increase of 4.90% cannot be treated as a substantial increase in the lease rentals.

They have stated that the increase in sublease levy from ₹25 per sqm. per month to 50% of the rent collected from the sublease was not justified by the COPT in claiming a share where no investment has been made by them. The users/user associations also stated that they have challenged the levy of 50% of rent from sub lease and the Single Bench of Hon'ble High Court of Kerala has stayed the levy of 50% of rent from sub lease.

With regard to stay on levy of 50% of the rent towards sublease by the Hon'ble High Court of Kerala, the port has stated that there is no legal impediment on the current proposal filed by the COPT for revision of lease rent which is for next tariff cycle. With regard to increase in levy on sublease, the enhancement is proposed as per the Land Policy guidelines 2014 issued by the MOS.

- (xiii) The M/s. Cochin Shipyard Limited (CSL) has made an objection on the proposal of COPT to levy the lease rentals for land relating to landing cone of Naval airport at Willingdon Island on par with lands at Willingdon Island for land with water frontage for berth and back up stating that there is a nil lease rent for the landing cone of naval airport at Willingdon Island in the existing arrangement and requested for either nil rate or reduced rate of 65% as prescribed for commercial/office category in the existing SOR as the said land is deficient and cannot be utilized. The COPT has rejected the contention of CSL that the lease rent for landing cone is prescribed as nil in the existing lease rent schedule. The port has also stated that the lease rentals applicable at Willingdon Island for land with water frontage category will also be applicable for the lands relating to landing cone of Naval airport also. The port has also stated that it cannot give the land free of cost and also clarified that the matter is already clarified and settled by them. Further, the port has also stated that the MOS vide its letter No.PD-25021/15/2015-COPT dated 13 November, 2015 directed the COPT to collect the lease rent as per the lease deed conditions.

The CSL has also raised objection stating that they are paying the lease rentals for water body for the waterfront area leased to them under two different heads i.e., one under land with water frontage for berth and backup and another under for waterbody @ 50% of applicable lease rentals. The COPT has sought to argue that it collects 50% of the license fee for abutting land for waterbody as per Land Policy Guidelines. The levy of 50% of the license fee for abutting land for waterbody, is also reported to be covered by the lease deed conditions entered between COPT and CSL.

Under the circumstances, there does not appear to be much left with for this Authority to decide on the contentions of CSL and COPT about the lease rentals for land relating to landing cone of naval airport and lease rental for waterbody. This Authority is not the appropriate forum to settle the dispute, if any, between the CSL and COPT.

- (xiv) The issue raised by the M/s. Petronet LNG Ltd., (PLL) on the classification of land allotted to PLL pertains to the Order dated 4 May, 2010 passed by this Authority. In compliance of the direction issued by the Hon'ble High Court of Kerala, the Secretary, Shipping initiated proceedings on the classification issue raised by the PLL, engaging COPT, PLL and this Authority. The outcome of the proceeding is awaited from the Ministry of Shipping. There is no order from any other Authority restraining this Authority to dispose of the current proposal.
- (xv) The Parison Infrastructure Ltd., (PIL) has requested this Authority to refrain from implementing the proposed SOR stating that there are restriction on import of palm oil through kerala ports.

As clarified by COPT the land allotted to PIL was on upfront payment basis and accordingly, the PIL has remitted the upfront premium for 30 years and PIL have to pay annual rent @ ₹1 per sqm. per annum only. The COPT has also clarified that the proposed revision of lease rentals will not be applicable.

- (xvi) The EIH Associated Hotels Ltd., (EIHAHL) formerly known as M/s. Island Hotel Maharaj Ltd., has stated that they have paid the lease rent for the entire lease period upto 2032 with an annual escalation of 2% and hence, no further increase should be imposed. The EIHAHL requested to not consider the increase in the proposed lease rentals as it will leads to huge pressure on cost.

In this regard, the COPT has stated that two plots admeasuring 1.8316 acres and 0.2546 acres were leased to EIHAHL. Land of 1.8316 acres was allotted on upfront payment basis and accordingly, the EIHAHL has remitted the upfront premium for 30 years i.e., upto 27.04.2032 and EIHAHL has to pay annual rent @ ₹1 per sqm. per annum only. The COPT has also clarified that the proposed revision of lease rentals for the extent of land of 1.8316 acres will not be applicable. With regard to extent of land of 0.2546 acres, the COPT has stated that the lease period is valid upto 31.12.2012. Since, the EIHAHL is continuing the occupation of the area from 01.01.2013, the lease rentals are being collected based on the latest rate applicable for commercial purpose at Willingdon Island. The COPT has sent the proposal of renewal of lease to the Empowered Committee of MOS for its approval. The COPT has also stated that the EIHAHL has already paying lease rentals with 9.81% escalation on the base lease rent of 11.07.2010 and the net increase is only 5.47% over the lease rent for the 2015-06 and the EIHAHL have to remit the lease rentals as per the revised SOR from time to time. This Authority does not like to comment on the individual lease agreement.

- (xvii) The Bharat Petroleum Corporation Ltd., - Kochi Refinery (BPCL) has stated that the proposed increase in the lease rental is not applicable to BPCL stating that the lease rentals of 70 ha. land at Puthuvypen will be reviewed based on the MOU. The BPCL has also stated that they have rejected the claim of lease rentals made by the COPT @ ₹1976988 per ha. Instead of leviable lease rental of ₹250000 per ha. as per the MOU.

In this regard, the COPT has clarified that the claim was withdrawn for the enhanced lease rentals as per the decision taken by the Board of Trustees of Port of Cochin. The COPT has also clarified that the proposed revision of lease rentals will not be applicable in respect of 70 ha. of land allotted to BPCL.

- (xviii) The Container Corporation of India Ltd., (CCIL) has stated that the CCIL is developing a state of art CFS facility at Vallarpadam on 7.06 ha. of land taken from COPT on upfront basis for 30 years and accordingly, paid the upfront premium of ₹3 crore per ha. The CCIL has also stated that the capacity utilization is only 36% of projected volume of 1 million TEUs of phase I. In this regard, the CCIL has requested this Authority to consider either retaining or decreasing the existing lease rent stating that the upward revision of lease rentals will

adversely affect the financial viability of the project and increase in transaction cost of port users which will adversely affect the volume traffic. The COPT has not furnished any comments/remarks in this regard.

It is understood from the comments of CCIL, that the land of 7.06 ha. was allotted on upfront basis and the CCIL, accordingly, paid the upfront premium for the said land. In cases where the lands are allotted on upfront basis, the annual lease rentals are payable @ ₹1 per sqm. per annum and the proposed revision of lease rentals will not be applicable. The COPT has also confirmed the same responding to a clarification sought by the BPCL, PIL and EIHHL, as brought out above. However, since, levy of lease rentals are governed by the lease agreement entered into between CCIL and COPT, the clauses as per lease agreement may have to be followed.

- (xix) The Cochin Custom House Agents Association (CCHAA) has also raised objection on the upward revision of lease rentals and hike in the fee payable on subleasing. The objections raised by the CCHAA is almost same in case of comments furnished by CPLHA and CSAA. However, the KPT has not furnished its specific comments on the comments of CCHAA.

Since the proposal of the COPT is based on the recommendation of the LAC, following the amended Land Policy Guidelines and with the approval of the Board, this Authority, under the amended Land Policy Guidelines 2014, has to go by the proposal of the COPT.

- (xx) (a) Clause 18 (c) of Land Policy Guidelines, 2014 and clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 give flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. Based on the recommendation of the LAC, the Board has approved the annual escalation @ 2%. The condition proposed by the COPT is approved.
- (b) The general note to Chapter VIII proposed by the COPT stating that all the conditions governing lease rentals shall be in line with the Land Policy Guidelines of Ministry of Shipping from time to time is incorporated as proposed by the COPT.

10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, the Estate Rental schedule attached as **Annex-II** is approved by this Authority. The COPT is directed to replace the existing Estate Rental schedule (Chapter-VIII) with the Estate Rental schedule approved now.

10.2. As stated earlier, the COPT has proposed to implement all the rates proposal after 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Accordingly, the revised lease rentals for the lands of COPT shall come into effect after expiry of 30 days from the date the Order is notified in the Gazette and shall be in force for five years. The approval accorded may automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority. The condition proposed by the COPT is suitably modified and approved

10.3. The validity of the relevant chapter of Estate Rentals prescribed in the general Scale of Rates is deemed to have been extended with 2% escalation from the applicable date till the effective date of the implementation of the revised lease rentals/license fee.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./143/16(186)]

## Annexure – I

Market value of Land and Lease rentals

Sl. No.	Property Type	Usage	Market Value per Acre in ₹ 2010 (base value)	Market Value per Acre in ₹ 2015 by applying 15.82% WPI on 2010 base value	Market Value per hectare in ₹ 2015 by applying 15.82% WPI on 2010 base value	Lease rent per hectare @ 6% in ₹ (column no.6 * 6%)
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Willingdon Island</b>					
	Ware Housing	Non SEZ	12000000	13898400	34329048	2059743
	Commercial area	Non SEZ	15000000	17373000	42911310	2574679
	Special residence	Non SEZ	11250000	13029750	32183483	1931009
	Land with water frontage	Non SEZ	18000000	20847600	51493572	3089614
	Hospitality	Non SEZ		18963000	46838610	2810317
2	<b>Vallarpadam</b>					
	Ware Housing	Non SEZ	16800000	19457760	48060667	2883641
		SEZ	19320000	22376424	55269767	3316185
	Commercial area	Non SEZ	21000000	24322200	60075834	3604550
		SEZ	24150000	27970530	69087209	4145233
	Land with water frontage	Non SEZ	25200000	29186640	72091001	4325459
		SEZ	28980000	33564636	82904651	4974279
3	<b>Puthuvypin</b>					
	Ware Housing	Non SEZ	11600000	13435120	33184746	1991084
		SEZ	13340000	15450388	38162458	2289747
	Commercial area	Non SEZ	14500000	16793900	41480933	2488856
		SEZ	16675000	19312985	47703073	2862184
	Land with water frontage	Non SEZ	17400000	20152680	49777120	2986628
		SEZ	20010000	23175582	57243688	3434621
4	<b>Fort Kochi</b>					
	Commercial area	Non SEZ	16000000	18531200	45772064	2746324
	Hospitality	Non SEZ		20227200	49961184	2997671
	Land with water frontage	Non SEZ	19200000	22237440	54926477	3295588
	Special Residence	Non SEZ	12800000	14824960	36617651	2197060
5	<b>Bolgatty</b>					
	Commercial area	Non SEZ	21000000	24322200	60075834	3604550
	Hospitality	Non SEZ		26548200	65574054	3934443
	Ware Housing	Non SEZ	16800000	19457760	48060667	2883641
6	<b>GIDA Adjacent / Pachalam</b>					
	Hospitality	Non SEZ		29076600	71819202	4309152
	Commercial area	Non SEZ	23000000	26638600	65797342	3947841
7	<b>Thevara ferry</b>					
	Commercial area	Non SEZ	18000000	20847600	51493572	3089614
	Land with water frontage	Non SEZ	23400000	27101880	66941644	4016499
8	<b>Thevara CSL</b>					
	Ware housing	Non SEZ	14400000	16678080	41194858	2471692

## Annexure - II

## CHAPTER - VIII

## ESTATE RENTALS

8.1. Lease of Port land at various locations:

Sl. No.	Location	Land with water frontage for berth & back up	Commercial / office (other than warehouse) purposes	Warehouse purposes	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
Rate in ₹ per hectare per annum						
1	Willingdon Island including flying funnel area.	30,89,614	25,74,679	20,59,743	19,31,009	28,10,317
2	Vallarpadam-Non SEZ Area	43,25,459	36,04,550	28,83,641	N.A	N.A
	Vallarpadam - SEZ Area	49,74,279	41,45,233	33,16,185	N.A	N.A
3	Puthuvypeen - Non SEZ Area	29,86,628	24,88,856	19,91,084	N.A	N.A
	Puthuvypeen - SEZ Area	34,34,621	28,62,184	22,89,747	N.A	N.A
4	Fort Kochi	32,95,588	27,46,324	N.A	21,97,060	29,97,671
5	Bolghatty	N.A	36,04,550	28,83,641	N.A	39,34,443
6	Ernakulam - GIDA/ Pachalam	N.A	39,47,841	N.A	N.A	43,09,152
	Ernakulam - Cochin Shipyard Ltd	N.A	N.A	24,71,692	N.A	N.A
	Ernakulam - Thevara Ferry	40,16,499	30,89,614	N.A	N.A	N.A

**Note:** To arrive at the rate per Acre per annum, the rate per hectare per annum may be divided by 2.47.

8.2. **The License fee for the covered & open area licensed for a period up to 11 months at areas other than that specified under transit area vide Section 8.2.1 of the SOR.**

Sl. No.	Location	₹ per sq. meter or part thereof per month (30 days) or part thereof from the date of allotment
1	Open Storage	41
2	Covered Space	52
3	Covered Space for Office Accommodation	174
4	Open area in South End Reclamation(SER)	10



**8.2.1. License Fee for Storage of Cargo at the specified Transit Area**

Transit area, will be specified by the Board for allotment for storage of cargo to the owners or their agents on licence basis in lieu of demurrage. The COPT shall allot such area subject to availability and on payment of wharfage on the entire cargo at the time of allotment of storage area. Such allotment shall be vessel wise and license fees shall be recovered at the rates specified below:-

Duration	Per Sq.m. per week or part thereof (in ₹)	
	Covered storage	Open Storage
Up to 8 Weeks	12.13	9.57
9th Week onwards	14.56	11.48

Transit area for recovery of the afore said charges shall include the entire open and covered area inside the security wall at Ernakulam Wharf and the entire open and covered area inside the security wall at Mattancherry Wharf including the extension north of Q4, unless otherwise specified. The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners or their agents and they will be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

The aforesaid shall not preclude the COPT from allotting the transit area for purposes related to cargo/ vessel operations such as storage of equipment, ship's spares etc.

The Port shall also permit the owners or their agents to move the cargo directly from the wharf and stack the same in the Port area in Willingdon Island other than the Transit area under customs bond on licence basis at the rates specified for license under Estate Rentals. The cargo availing such storage shall pay wharfage on the entire quantity before being moved out of the wharf. The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners or their agents and they will be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

**Note:** Minimum charge recovered for each allotment shall be ₹250 per week.

**8.3. Way leave charges for laying pipelines through port land**

Sl. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For laying pipelines through port land	Per sq.meter per annum for the area occupied by pipeline	417

**Note to Section 8.3 above:** For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

**8.4. Way leave charges for TV cable lines.**

Sl. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For TV cable lines	Per kilometer or part thereof per annum	4054

**8.5. Way leave charges for Telephone cable lines.**

Sl. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For Telephone cable lines	Per kilometer or part thereof per annum	5000

**Note to Section 8.5 above.** As per item no. 3 of the Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying pipelines/ conveyors in Policy Guidelines for Land Management by Major Ports-2014-Clarifications and Amendments, facility compensation or right of way charges shall be paid by all parties.

**8.6. Sub Lease.**

The existing lease holder having valid lease at the time of issuance of LPG 2014 may be allowed to sublet/partially sublet the leased premises to another party for the same purpose for which it was originally allotted. Also, such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan and before allowing this, *the port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub – lessee for the entire period of sub lease irrespective of the fact whether land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis.* The original lessee would continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease.

However, in respect of leases which shall be entered into after the coming into effect of the Land Policy Guidelines, 2014, in cases where, the lessee is not able to utilize the entire land leased to him, the portion of the lease premises not required by him should be surrendered and no subletting shall be permitted. The leased premise also includes structures built on lease land for the purpose of recovering of subletting fee.

**General Notes to Chapter VIII Estate Rentals:**

1. The rates prescribed shall be applicable after expiry of 30 days from the date of notification of the order in the Gazette of India and will be valid for period of 5 years.
2. After expiry of one year from the date of implementation of this Order, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority.
3. The other conditions governing the license fee shall be as per the Revised Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping w.e.f., July 2014, and as may be amended from time to time.
4. In case of accreted land which has no access by the Port through landward side and only through water, it is proposed to collect an annual lease rent equivalent to 3 times the nearest commercial area while allotting the land to the abutting land owners.

The rates applicable for License fee for the covered space for office space & covered space allotted on monthly basis will also be made applicable to built up space allotted on lease for office/ godown purposes charged on monthly basis.

\*\*\*\*\*